

BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PROGRESSIVO

(CNPJ: 07.000.400/0001-46)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de
julho de 2019 (data de transferência de
Administração)

BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO
(CNPJ: 07.000.400/0001-46)
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência
de Administração)

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço patrimonial

Demonstrações do resultado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Notas explicativas às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)
São Paulo - SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações contábeis do BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 15 de julho de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência de Administração), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalvas", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo para o período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência de Administração), o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião com ressalvas

Avaliação do valor justo

Conforme Nota Explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2018 o Fundo possuía propriedades para investimento que foram ajustadas ao valor justo, tomando por base laudos de avaliações econômicas e financeiras descritos naquela mesma nota, para os quais não foi possível validarmos a metragem utilizada para apuração de seu valor. Como consequência, não nos foi possível, por meio da aplicação de procedimentos alternativos de auditoria, concluirmos sobre eventuais ajustes em decorrência deste assunto e os possíveis impactos nas demonstrações contábeis do Fundo findas naquela data.

Valor justo na data de transferência

As propriedades para investimentos estão avaliadas a valor justo, cujo laudo tem como data base 31 de dezembro de 2018, conforme nota explicativa 5.b. Não nos foi possível, através da aplicação de procedimentos alternativos de auditoria, concluirmos sobre eventuais ajustes necessários para o que o valor justo registrado em 15 de julho de 2019 esteja correto. Conseqüentemente, não foi possível apurarmos eventuais ajustes necessários para que as propriedades para investimentos estejam adequadamente apresentadas nas demonstrações contábeis findas em 15 de julho de 2019.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), 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 com ressalvas.

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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalvas”, determinamos que o assunto descrito abaixo é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório.

Aplicações em operações compromissadas

Em 15 de julho de 2019 o Fundo possuía aplicação em operações compromissadas foi considerada o investimento-chave para o atingimento de sua rentabilidade. Devido a relevância das aplicações em operações compromissadas, a necessidade de confirmação da titularidade dos ativos integrantes dessa carteira, consideramos este como um assunto significativo de auditoria.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em operações compromissadas incluíram, entre outros:

- Comparação do valor dos investimentos registrados com o preço cotado em mercado ativo divulgado por órgão responsável, avaliando seu adequado registro a valor justo e verificando se as respectivas valorizações e desvalorizações foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do exercício;
- Comparação da posição da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se estes relatórios conferem a titularidade dos ativos ao Fundo juntamente com a verificação dos comprovantes de liquidação financeira de aquisições e vendas.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a titularidade do Fundo sobre a sua carteira de cotas de fundo de investimento, assim como a correta mensuração e contabilização dos respectivos ativos.

Valor justo da propriedade para investimento

O Fundo é detentor de propriedade para investimento que correspondem à 97,21% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade para investimento requer estimativas com alto grau de julgamento para sua mensuração, com premissas preparadas e revisadas pela Administração. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (FCD). Devido a relevância desses investimentos, a complexidade dos cálculos, as mudanças que podem ocorrer nestas estimativas e premissas, bem como a utilização de especialistas, consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para suportar o valor justo atribuído à Propriedade para investimento.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis findas 31 de dezembro de 2018 foram por nós auditadas e nosso relatório, emitido em 29 de março de 2019, contém ressalva sobre não ter sido possível validarmos a metragem utilizada para apuração de seu valor justo das propriedades para investimento.

Responsabilidade da Administração do Fundo sobre as demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administração do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 17 de outubro de 2019.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1



Paulo Sérgio Barbosa
Contador CRC 1 SP 120359/O-8

BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO

CNPJ: 07.000.400/0001-46

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

CNPJ: 00.360.305/0001-04

Balço patrimonial

Em 15 de julho de 2019 (data de transferência)

(Em milhares de Reais)

Ativo	15/07/2019
Circulante	24.101
Disponibilidades	1.942
Depósitos bancários	1.942
Ativos Financeiros	20.304
De natureza não imobiliária	20.304
Operações compromissadas	20.304
Outros valores a receber	1.855
Aluguel Centro Administrativo do Andaraí - CARJ	1.376
Aluguel Edifício Sede I	467
Outros valores a receber	12
Não Circulante	385.000
Investimento	385.000
Propriedade para investimento	385.000
Imóveis acabados CARJ	220.000
Imóveis acabados ED. Sede I	165.000
Total do ativo	409.101
Passivo	
Circulante	7.919
Rendimentos a distribuir aos cotistas	1.852
Provisão para despesas com reformas	6.000
Demais valores a pagar	67
Total do passivo	7.919
Patrimônio líquido	
Cotas seniores	130.000
Cotas integralizadas	130.000
Reserva especial	14.873
Lucro líquido acumulado	256.309
Total do patrimônio líquido	401.182
Total do passivo e patrimônio líquido	409.101

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO

CNPJ: 07.000.400/0001-46

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

CNPJ: 00.360.305/0001-04

Demonstrações do resultado

Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência)

(Em milhares de Reais)

	<u>15/07/2019</u>
Propriedades para investimento	
Receita de aluguéis	22.941
Resultado líquido das propriedades para investimento	22.941
Operações compromissadas	555
Receita de juros	555
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária	555
Outras receitas e despesas	
Despesas tributárias	(204)
Despesas com taxa de administração e custódia	(610)
Despesas com sistema financeiro	(31)
Taxa de fiscalização CVM	(25)
Serviços técnicos especializados	(341)
Outras receitas e despesas	(45)
Resultado líquido de outras receitas e despesas	(1.256)
Resultado líquido do exercício	<u>22.240</u>
Quantidade de cotas	130.000
Lucro líquido por cotas	171,0741

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO

CNPJ: 07.000.400/0001-46

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

CNPJ: 00.360.305/0001-04

Demonstrações da mutação do patrimônio líquido

Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência)

(Em milhares de Reais)

	Cotas Integralizadas	Reserva Especial	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	130.000	12.263	256.161	398.424
Distribuição de rendimentos	-	-	(19.482)	(19.482)
Constituição de reserva	-	2.610	(2.610)	-
Resultado líquido do exercício	-	-	22.240	22.240
Saldos em 15 de julho de 2019	130.000	14.873	256.309	401.182

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO

CNPJ: 07.000.400/0001-46

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

CNPJ: 00.360.305/0001-04

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência)

(Em milhares de Reais)

	15/07/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de aluguéis	21.098
Recebimento de juros com operações compromissadas	555
Pagamento de despesas com taxa de administração e custódia	(774)
Pagamento de outras despesas administrativas	(35)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços	(341)
Pagamento de despesas tributárias	(204)
Caixa líquido das atividades operacionais	20.299
Rendimentos distribuídos	(22.434)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(22.434)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(2.135)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	24.381
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	22.246
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(2.135)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência
de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

1. Contexto operacional

O BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo ("Fundo") foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 26 de julho de 2004 e iniciou suas operações em 6 de dezembro de 2004, com prazo indeterminado de duração, em conformidade com a Instrução CVM nº 472/2008.

O Fundo tem por objeto exclusivo a aquisição e a gestão patrimonial do imóvel localizado no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco "A", Brasília - DF (Edifício Sede I) e do imóvel constituído por blocos interligados, localizado na Rua Gomes Braga, 65, no Rio de Janeiro - RJ (Centro Administrativo do Andaraí - CARJ), com entrada suplementar pela Rua Barão São Francisco, 177. As aquisições dos imóveis visam proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel das unidades comerciais dos imóveis, nos termos dos contratos de locação.

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas com objetivo de investimento de longo prazo, remunerado a partir da locação de imóveis comerciais conforme descrito acima.

O Banco do Brasil integralizou 126 mil cotas do Fundo com a entrega ao Fundo da propriedade dos imóveis, tomando por base laudo de avaliação emitido pela Patrimônio Engenharia Ltda., datado de 26 de junho de 2003, no valor de R\$ 48 milhões para o Edifício Sede I, e em laudo emitido pela Symetron Engenharia Ltda., datado de 20 de junho de 2003, no valor de R\$ 78 milhões, para o Centro Administrativo do Andaraí. As 4 mil cotas remanescentes foram subscritas e integralizadas no mercado.

O Fundo possui suas cotas negociadas no mercado de balcão organizado da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a última negociação do período de 1º de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019, realizada em 15 de julho de 2019, ao valor da cota de R\$ 2.398,98.

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 6.

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Em 1º de novembro de 2018 foi convocada, nos termos do artigo 40 do regulamento do Fundo, a consulta formal aos cotistas do Fundo, no sentido de deliberar: (i) as destituições da Administradora Caixa Econômica Federal e da custodiante, controladora e escrituradora CM Capital Markets CCTVM Ltda., e a eleição da nova administradora, custodiante, controladora e escrituradora, qual seja a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM; e (ii) as alterações do Regulamento do Fundo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

A referida consulta formal foi encerrada em 30 de janeiro de 2019 com aprovação das matérias da ordem do dia, respectivamente aos itens (i) e (ii), por 25,92% (vinte e cinco inteiros e noventa e dois centésimos por cento), e 25,98% (vinte e cinco inteiros e noventa e oito centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, conforme preconiza o artigo 20, § 1º, I, da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, computou-se a manifestação pela reprovação das referidas matérias, respectivamente aos itens (i) e (ii), por 0,27% (vinte e sete centésimos por cento), e 0,28% (vinte e oito centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

As demonstrações contábeis não estão sendo apresentadas de forma comparativa por tratar-se de demonstrações contábeis de transferência.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 8 de outubro de 2019.

3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração

a. Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência
de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

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 de compra e atualizados pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são classificados, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos financeiros para negociação (mensurados 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.

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 depósito à vista;
- Aplicações Interfinanceiras de Liquidez: as operações compromissadas referem-se à compra de títulos com o compromisso de revenda em data futura com rentabilidade ou parâmetro de remuneração estabelecido na data da contratação, ou seja, são aplicações financeiras, com lastro em títulos públicos federais, sendo realizadas sempre com instituições financeiras do mercado.

b. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos pelo seu valor de custo, e quando este não representa o seu valor justo, há na sequência atualização de seu valor afim de refletir o valor justo. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou 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.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

c. 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.

A Administradora considera como equivalente de caixa, os depósitos bancários e as Aplicações Interfinanceiras de Liquidez - Operações Compromissadas.

As aplicações interfinanceiras de liquidez são representadas por operações compromissadas e são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário.

d. Propriedades para investimento

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência
de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

e. Reconhecimento de receitas e despesas

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

f. Passivo circulante

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos incorridos pro-rata dia.

g. 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 consideradas mais relevantes e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- 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 nas Notas 3(a) e 3(b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”;
- Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3(c), o valor justo dos imóveis para renda é obtido por meio 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 descontados a valor presente.

4. Aplicações interfinanceiras - operações compromissadas

Em 15 de julho de 2019 são representadas por operações compromissadas no valor de R\$ 20.305, lastreadas em Letras do Tesouro Nacional, com vencimento até 1º de abril de 2020, e taxa de remuneração de 6,38% a.a.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência
de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

5. Propriedades para investimentos

a. Imóveis para renda

- Imóvel: Edifício Sede I;
- Endereço: SBS - Setor Bancário Sul - Quadra 1 - Brasília - DF;
- Metragem: Área privativa: 25.410,60 m²; Área do terreno: 4.848,68 m²;
- Estágio: Locado para o Banco do Brasil o 1º e o 2º subsolos, o térreo e a sobreloja. O restante do edifício está vago;
- Características: Imóvel comercial com 27 pavimentos denominados 3º subsolo, 2º subsolo, 1º subsolo, térreo (loja), sobreloja, 2º a 21º pavimentos-tipo, 22º pavimento e 23º pavimento (cobertura); 393 vagas de garagem;
- Valor contábil: R\$ 165.000.

- Imóvel: Centro Administrativo do Andaraí;
- Endereço: Rua Barão de São Francisco, 177 - Andaraí - Rio de Janeiro - RJ;
- Metragem: Área privativa: 40.176,69 m²; Área do terreno: 36.949,04 m²;
- Estágio: Locado para o Banco do Brasil;
- Características: Imóvel comercial com 9 blocos, 1 agência bancária, 200 vagas de garagem e ar condicionado central;
- Valor contábil: R\$ 220.000.

b. Métodos e estimativas para determinação do valor justo

As avaliações dos imóveis foram realizadas pela empresa Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. em dezembro de 2018 e levou em consideração os cenários atuais, locados ou parcialmente locado, conforme o caso, aplicando-se o método da capitalização da renda - por fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa apresentam horizonte de 10 anos, ao final do qual é simulada a venda das propriedades.

Os imóveis foram avaliados na suposição de que estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar os seus valores.

Não ocorreram novas avaliações dos imóveis no período compreendido entre 01 de janeiro de 2019 e 15 de julho de 2019, sendo que as premissas abaixo, são as mesmas apresentadas nas demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

i. Centro Administrativo do Andaraí - CARJ

Em se tratando de imóvel locado analisou-se o contrato atual, e ao final dele, considerou-se que o imóvel seria levado a mercado e locado com um contrato hipotético, no qual o valor de locação foi definido pelo método comparativo direto.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

O fair value do imóvel foi definido por meio do método da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

O fair value do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 11,00% a.a.

i) Receitas Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente o contrato de locação vigente até seu prazo de término, e subsequentemente contratos hipotéticos de locação a valor de mercado até o fim do período de análise, momento no qual se considera a saída do investimento (desinvestimento) por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade.

ii) Despesas Projetadas

Despesas Durante a Vacância

Durante o período de vacância de 12 meses incidirão as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 2,50/m²/mês;
- Manutenção: R\$ 15,00/m²/mês.

Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a uma vez o valor de aluguel definido.

Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 2,0% do fair value.

Fundo de Reposição do Ativo

O fundo de reposição do ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação, à razão de 2,0% sobre o valor locativo mensal, com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção.

iii) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do terminal cap rate de 10,00% a.a.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência
de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

A taxa utilizada considerou a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel avaliado, a expertise Colliers, resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, e do monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

iv) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real (não considera a inflação) de 11,00% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

A taxa utilizada considerou a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel avaliado, a expertise Colliers, resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, e do monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

ii. Edifício Sede I

Em se tratando de imóvel parcialmente ocupado analisou-se o contrato atual, e ao final dele, considerou-se que seria levado a mercado e locado com um contrato hipotético, quanto aos conjuntos vagos considerou-se um período de absorção e, ao final dos contratos, considerou-se que também seria levado a mercado e locado com contrato hipotético. Os contratos hipotéticos consideram o valor de locação definido pelo método comparativo direto.

O fair value do imóvel foi definido por meio do método da capitalização da renda líquida possível de ser aferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

i) Receitas Projetadas

Como o imóvel encontra-se parcialmente ocupado, o fluxo de receitas considera inicialmente além do contrato vigente, um período de absorção para os conjuntos vazios, e subsequentemente contratos hipotéticos de locação a valor de mercado até o fim do período de análise, momento no qual se considera a saída do investimento (desinvestimento) por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

O fair value do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 11,00% a.a.

ii) Despesas Projetadas

Despesas Durante a Vacância

Durante o período de vacância de 8 meses, incidirão as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 2,75/m²/mês;
- Manutenção: R\$ 12,00/m²/mês.

Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponderá a uma vez o valor de aluguel definido.

Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 2% do fair value.

Fundo de Reposição do Ativo

O fundo de reposição do ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação, à razão de 2,0% sobre o valor locativo mensal, com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do edifício para mantê-lo no padrão atual, a partir do primeiro mês do fluxo de caixa.

iii) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do terminal cap rate de 10,00% a.a.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência
de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

iv) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real, ou seja, não leva em conta a inflação, de 11,00% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a expertise Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos players do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

c. Manutenção e reparos de imóveis para renda

Obras realizadas no Ed. Sede I e no CARJ, cujos recursos foram oriundos do fundo de reserva especial constituídos para essa finalidade e sua utilização aprovadas em assembleias extraordinárias, conforme descritos abaixo:

	<u>Valor</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2018	12.263
(+) Constituição de reserva especial no exercício	2.610
Saldo em 15 de julho de 2019	<u>14.873</u>

d. Movimentação contábil nos imóveis para renda

	<u>Valor</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2015	<u>524.000</u>
(+) Ajuste a valor justo - Ed. Sede I	(34.000)
(+) Ajuste a valor justo - CARJ	(25.700)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	<u>464.300</u>
(+) Ajuste a valor justo - Ed. Sede I	(64.186)
(+) Ajuste a valor justo - CARJ	(62.383)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>337.731</u>
(+) Ajuste a valor justo - Ed. Sede I	12.186
(+) Ajuste a valor justo - CARJ	35.083
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>385.000</u>
(+) Ajuste a valor justo - Ed. Sede I	-
(+) Ajuste a valor justo - CARJ	-
Saldo em 15 de julho de 2019	<u>385.000</u>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência
de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

Não ocorreram avaliações dos imóveis no período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 e, conseqüentemente, não houve movimentação contábil no valor dos imóveis para renda em relação aos saldos de 31 de dezembro de 2018.

e. Seguros - não auditado

Em 15 de julho de 2019 os imóveis encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados, considerados suficientes pela Administração para cobrir eventuais perdas:

Edifício Sede I

Riscos	Limite máximo de indenização
Incêndio Incluindo Decorrente de Tumultos/Raio/Explosão de Qualquer Natureza e Implosão Incluindo Queda de Aeronaves	186.000
Anúncios e Letreiros	200
Danos Elétricos	3.000
Quebra de vidros, espelhos e mármore	1.000
Impacto de veículos Terrestres	5.000
Tumultos, Greve e Lock Out Incluindo Atos Dolosos	5.000
Vendaval até Fumaça (Ciclone, Tornado, Granizo) - Excluindo bens ao ar livre	10.000
Responsabilidade Civil Operações	2.000
Vazamento de Tanques e Tubulações	1.000

CARJ

Riscos	Limite máximo de indenização
Incêndio/Raio/Explosão de Qualquer Natureza	152.797

6. Taxas de administração e custódia

A Administradora recebeu, entre 1º de janeiro de 2019 e 15 de julho de 2019, com exclusão de qualquer outra, a seguinte remuneração, cobrada mensalmente: o equivalente a 3,00% ao mês sobre o total de receitas do Fundo, deduzidas todas as despesas e provisões do Fundo, antes da incidência da referida taxa, tendo como piso mensal o valor de R\$ 36, corrigido anualmente pelo IGP-M da FGV.

A taxa de administração estabelecida no caput contempla a remuneração pelos serviços de administração e gestão do Fundo, o equivalente a 2,23% ao mês sobre o total de receitas do Fundo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência
de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

Os serviços de custódia, controladoria e escrituração de cotas foram prestados pela CM Capital Markets CCTVM Ltda., que recebeu, entre 1º de janeiro de 2019 e 15 de julho de 2019 o equivalente a 0,08% ao mês incidente sobre o total de receitas do Fundo, calculado diariamente à taxa de 1/252 avos de forma linear, tendo como piso mensal o valor de R\$ 17,5, corrigido anualmente pelo IGP-M da FGV e pelo serviço de escrituração de cotas passou a receber o equivalente a R\$ 5, corrigido anualmente pelo IGP-M da FGV, somando ao valor unitário de R\$ 1,15 (um real e quinze centavos) por investidor, sendo pagas mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

No período de 1º de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019, a taxa de administração e o serviço de custódia, controladoria e escrituração de cotas totalizaram R\$ 610 e representaram 0,15% patrimônio líquido médio do exercício.

7. Riscos associados ao Fundo

Antes de tomar qualquer tipo de decisão com relação a um investimento no Fundo, o investidor deve estar ciente dos riscos inerentes a investimentos em fundos de investimento, especialmente em fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando aos mencionados abaixo e no prospecto do Fundo. Por essa razão, o investidor deve considerar e analisar cuidadosamente todas as informações contidas no Prospecto e, em particular, na seção “Fatores de Risco”. Caso qualquer dos riscos ou incertezas descritos aqui ou no prospecto do Fundo efetivamente ocorra, o preço das cotas poderá ser afetado de forma substancialmente diversa e o investidor poderá perder uma parcela ou a totalidade do valor investido.

Riscos de Crédito

Inexistência de garantia das aplicações do Fundo. As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Igualmente, nem o Fundo nem a Administradora prometem ou asseguram aos cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

Inadimplência dos emissores dos ativos. Os recursos financeiros que não estiverem investidos em empreendimentos imobiliários serão aplicados em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do fundo. Tais títulos e ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o Fundo teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das cotas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

Durante o período a Administradora optou por aplicar os recursos não investidos em empreendimentos imobiliários em operações compromissadas com lastro em Títulos Públicos Federais sendo que em 15/07/2019 o Fundo possuía aplicação no valor de R\$ 20.304.

Os cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir do embolso, pelo Fundo, dos valores que lhes forem pagos pelos locatários a título de locação dos imóveis, deduzidos por despesas de manutenção e acréscidos de rendimentos das disponibilidades financeiras. Assim, por todo o tempo em que os imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários.

Na eventualidade de não renovação dos contratos de locação ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente por locação dos Imóveis, não sendo a Administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda. Ademais, no caso de posterior locação dos imóveis a terceiros, o Fundo deverá suportar os riscos de crédito de tais terceiros.

Em nome do Fundo, o Administrador firmou com o Banco do Brasil S.A. ("Locatário") em 09 de janeiro de 2015 o Instrumento Particular de Contrato de Locação do Imóvel Sede I ("Contrato de Locação Sede I").

O Contrato de Locação Sede I foi firmado pelo prazo de 10 anos e prevê que na eventualidade de atraso no pagamento do aluguel, a importância em débito será acrescida da multa de 2% (dois por cento), além de juros legais de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária de acordo com a variação dos índices ajustados na cláusula quarta do Contrato de Locação Sede I.

Na eventualidade de o Locatário vir a desocupar as áreas locadas ou na hipótese de rescisão do Contrato de Locação Sede I antes do prazo de vigência pactuado, com base nos itens 13.1.1 e 13.1.4 da cláusula décima terceira do Contrato de Locação Sede I, o locatário obriga-se a promover o pagamento mês a mês do aluguel vigente das áreas locadas, pelos meses remanescentes, até que se complete o prazo mínimo de 10 (dez) anos para o período de locação que estiver em curso (período inicial ou de renovação), ou à eleição deste, o pagamento de valor equivalente ao saldo dos aluguéis remanescentes, trazidos a valor presente, com aplicação da taxa de desconto estimada pela média do IGPM dos últimos 12 (doze) meses anteriores à data da efetiva desocupação do imóvel, observado o disposto no Contrato de Locação Sede I.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

Em nome do Fundo, o Administrador firmou com o Banco do Brasil S.A. ("Locatário") em 06 de outubro de 2015 o Instrumento Particular de Contrato de Locação do Imóvel CARJ ("Contrato de Locação CARJ").

O Contrato de Locação CARJ foi firmado pelo prazo de 05 (cinco) anos e prevê que na eventualidade de atraso no pagamento do aluguel, a importância em débito será acrescida da multa de 2% (dois por cento), além de juros legais de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária de acordo com a variação dos índices ajustados na cláusula terceira do Contrato de Locação CARJ.

Na eventualidade de o Locatário vir a desocupar as áreas locadas ou na hipótese de rescisão do Contrato de Locação CARJ antes do prazo de vigência pactuado, com base nos itens 12.1.1 e 12.1.4 da cláusula décima segunda do Contrato de Locação CARJ, o locatário obriga-se a promover o pagamento conforme cronograma do aluguel vigente das áreas locadas, pelos meses remanescentes, até que se complete o prazo mínimo de 05 (cinco) anos para o período de locação que estiver em curso (período inicial ou de renovação), ou à eleição deste, o pagamento de valor equivalente ao saldo dos aluguéis remanescentes, trazidos a valor presente, com aplicação da taxa de desconto estimada pela média do IGPM dos últimos 12 (doze) meses anteriores à data da efetiva desocupação do imóvel, observado o disposto no Contrato de Locação CARJ.

Riscos de Mercado e Fatores Macroeconômicos

Como os recursos captados pelo Fundo destinam-se à aplicação em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. 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 do imóvel investido pelo Fundo.

O Administrador acompanha a evolução do mercado imobiliário no Brasil inclusive nas regiões onde estão localizados os imóveis que compõem a carteira do Fundo. Para tanto, em linha com o estipulado na Instrução CVM nº 516/11, o Administrador providencia a realização de reavaliação periódica dos imóveis CARJ e SEDE I.

Para a reavaliação mencionada no parágrafo acima o Administrador contrata, em nome do Fundo, empresa com notório conhecimento do mercado imobiliário.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

Conforme Nota Explicativa nº5, alínea B, o período não houve novos laudos de avaliação dos imóveis que não aqueles referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, de forma que os valores de mercado dos imóveis CARJ e SEDE I se mantiveram em R\$ 220.000 e R\$ 165.000.

Riscos de Liquidez

As cotas do Fundo não poderão ser resgatadas. No caso para eventual necessidade de liquidez, pelo cotista, a alienação das cotas do Fundo dependerá da precificação e condição do mercado secundário.

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que suas cotas não são resgatadas, salvo em virtude de sua liquidação. Assim, o cotista não terá liquidez em seu investimento no Fundo, exceto (i) por ocasião do pagamento de rendimento mensal, ou (ii) por meio da alienação de suas cotas no mercado secundário. Estando sujeito à variação do valor e liquidez da cota no mercado secundário, o cotista pode ter dificuldade na venda de suas cotas e também vender por preço menor que de aquisição, causando perda de patrimônio ao investidor. Não há qualquer garantia da Administradora em relação à possibilidade de venda das cotas no mercado secundário, preço obtido pelas cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

As cotas do Fundo são negociadas exclusivamente em Mercado de Balcão Organizado administrado pela B3, sendo que o valor e volume de negociação são definidos pelas regras de mercado.

Conforme o regulamento a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver investida em empreendimentos imobiliários deve ser aplicada em renda fixa de acordo com o parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM nº 472/08, observando a política de investimentos do Fundo. No período o Administrador optou por aplicar tais recursos em Títulos Públicos Federais através de operações compromissadas com liquidez diária.

Outros Riscos

O Fundo pode estar exposto a outros fatores de risco, incluindo mas não se limitando aos citados acima e no prospecto do Fundo.

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administradora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Os investidores devem analisar cuidadosamente o Prospecto do Fundo, especialmente a seção Fatores de Risco antes de tomar a decisão de investimento.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência
de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

8. Instrumentos Financeiros Derivativos

Durante o período de 01 de janeiro de 2019 até 15 de julho de 2019, o Fundo não contratou operações com instrumentos financeiros derivativos.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, artigo 1º, distribuirá aos seus cotistas até o dia 15 de cada mês, no mínimo 95% do total das receitas do Fundo, deduzidas todas as despesas e provisões do Fundo apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete referente ao último dia útil de cada mês.

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para o período de 01 de janeiro de 2019 até 15 de julho de 2019, pode ser assim demonstrada:

15 de julho de 2019

	<u>Valor</u>
Resultado do exercício (regime de competência)	22.240
Ajustes de receitas e despesas não liquidadas	
Aluguel a receber	(1.843)
Auditoria a pagar	65
Outros valores a receber referente ao exercício anterior	58
Demais valores a pagar	2
Valores a pagar referente ao exercício anterior	(47)
Taxa de administração e custódia referente ao exercício anterior	(164)
Resultado ajustado pelo regime de caixa	<u>20.311</u>
Mínimo a distribuir (95% do resultado de caixa)	19.295
Rendimento distribuído no exercício	19.481
% apropriado em relação ao resultado de caixa	95.92

10. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

Em 15 de julho de 2019, totalizam 130.000 cotas, com valor patrimonial de R\$ 3.086,022082 por cota, totalizando um patrimônio líquido de R\$ 401.183.

b) Reserva especial

De acordo com o seu regulamento, visando assegurar o cumprimento dos seus objetivos, o Fundo destina à formação de reserva especial, até que atinja o limite de 5% de seu patrimônio, o valor equivalente a até 5%, do resultado líquido mensal, de acordo com o regime de caixa.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência
de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

c) Ajuste de avaliação a valor justo de propriedade para investimento

Representa o ajuste a valor justo da propriedade para investimento, apurado com base em laudo de avaliação, conforme descrito na Nota 3(c). Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste é apropriado do lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

11. Emissões e amortização de cotas

Encerrado o processo de distribuição da emissão de cotas, o Fundo poderá, a qualquer tempo, mas desde que previamente autorizado pela Assembleia Geral de Cotistas e pela CVM, promover aumentos de seu patrimônio mediante novas emissões de cotas, com o fim exclusivo de captar recursos necessários ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma do patrimônio do Fundo.

As cotas objeto de qualquer nova emissão assegurarão a seus titulares direitos absolutamente iguais aos conferidos aos titulares das cotas já existentes. A Assembleia Geral de Cotistas deverá fixar o preço de emissão das cotas.

A Assembleia Geral de Cotistas deverá fixar o preço de emissão das cotas da nova emissão levando em consideração o valor patrimonial atualizado das cotas em circulação, observado o disposto no art. 16 do regulamento do Fundo, as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou da sua cotação no mercado, se houver.

Nas novas emissões, os cotistas, na proporção do número de cotas que possuírem, terão direito de preferência por prazo não inferior a cinco dias para a subscrição da nova emissão, contando-se o prazo de preferência da data de publicação de aviso aos cotistas, comunicando o início do prazo e as condições de subscrição.

Em futuras emissões do Fundo que venham a ser aprovadas pela CVM, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência.

Compete exclusivamente à Administradora propor à Assembleia Geral de Cotistas a emissão de novas cotas na forma e para os fins previstos no art. 11 do regulamento do Fundo. Da proposta deverá constar justificativa, devidamente fundamentada em criteriosa análise da situação patrimonial e financeira do Fundo, as condições e finalidades da emissão.

Não houve emissões ou amortizações de cotas no período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

12. Rentabilidade do Fundo

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota patrimonial	Acumulada no ano (%) (*)	Rentabilidade dos rendimentos distribuídos (%) (**)
15/07/2019 (***)	400.645	3.086,022082	0,69%	5,58%

(*) A rentabilidade percentual média da cota do Fundo é calculada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade de cotas existentes em 15 de julho de 2019;

(**) O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período é calculado considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade de cotas integralizadas existentes em 15 de julho de 2019;

(***) Data de transferência da administração do Fundo.

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

13. Contrato de prestação de serviços de controladoria e gestão

A Administradora contratou a CM Capital Markets CCTVM Ltda. para prestar serviços de custódia, controladoria e escrituração das cotas do Fundo. A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Administradora.

Conforme detalhado na Nota 5, o BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM – CNPJ 59.281.253/0001-23 passou a desempenhar as funções de Administrador, Controladoria e Escrituração do Fundo e a custódia pelo Banco BTG Pactual S.A. – CNPJ 30.306.294/0001-45, a partir de 16 de julho de 2019.

14. Negociação de cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em Mercado de Balcão Organizado administrado pela B3.

Os preços médios da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias de negociação de cada mês no período de janeiro de 2019 até a data de transferência do Fundo foram os seguintes:

Data	Preço Médio
31/01/2019	2.389,00
28/02/2019	2.300,00
29/03/2019	2.389,99
30/04/2019	2.395,00
31/05/2019	2.586,03
29/06/2019	2.885,00
15/07/2019	2.398,98

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência
de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

15. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente 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%.

De acordo com artigo nº 40 da referida Instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com os artigos 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1585/15, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que a Administradora, no período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019, não contratou serviços da BDO RCS Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

17. Demandas judiciais

Não ocorreram demandas judiciais ou extrajudiciais, que são de conhecimento da Administradora, no período de 01 janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019.

18. Alterações Estatutárias

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas de 30 de janeiro de 2019, em que houve o encerramento do recebimento dos votos da consulta formal iniciada em 01 de novembro de 2018, foi deliberado as destituições da Administradora Caixa Econômica Federal e da Custodiante e escrituradora CM Capital Markets CCTVM Ltda. e a eleição da nova administradora, controladora e escrituradora BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM, indicada pelos cotistas que detém, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, conforme proposta apresentada e pelas devidas alterações do regulamento.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência
de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações 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 nº 516/11.

A tabela abaixo, com exceção das 'Propriedades para investimento' que correspondem ao saldo contábil de 31 de dezembro de 2018, apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 15 de julho de 2019:

Em 15 de julho 2019	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações financeiras	20.304	-	-
Propriedades para investimento	-	-	385.000

Não ocorreram mudanças no valor justo das propriedades para investimento conforme informado na Nota 4.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência
de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

20. Receita de aluguel

i. Centro Administrativo do Andaraí CARJ

Em 06 de outubro de 2015 o Fundo firmou com o Banco do Brasil S.A. o “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel” que determinou a locação do CARJ imóvel a partir de 06 de outubro de 2015 com vigência de 5 anos.

O valor do aluguel pactuado foi de R\$ 2.157 por mês, reajustado anualmente e automaticamente pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M.

No período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019, o valor do aluguel mensal foi de R\$ 2.627.

ii. Edifício Sede I

Em 09 de janeiro de 2015 o Fundo firmou com o Banco do Brasil S.A. o “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel” que determinou a locação de 28% do Edifício Sede I a partir de 09 de janeiro de 2015 com vigência de 10 anos. O valor do aluguel pactuado foi de R\$ 700 por mês, reajustado anualmente e automaticamente pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M.

No período de 01 de janeiro de 2019 a 08 de janeiro de 2019, o valor do aluguel mensal foi de R\$ 829 e reajustado após essa data até 15 de julho de 2019 para valor mensal de R\$ 892.

No período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 a receita de aluguel de ambos os imóveis totalizou R\$ 22.942.

21. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização a cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

22. Partes relacionadas

Em 15 de julho de 2019 o Fundo tinha saldo de R\$ 20.304 operações compromissadas com a Caixa Econômica Federal.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência
de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

23. Outras informações

Em 26 de dezembro de 2016 foi publicado na B3 fato relevante informando que o locatário Banco do Brasil não pretende renovar o contrato de locação do imóvel CARJ, vigente até 05/10/2020, tendo em vista a pretensão de devolução do edifício até a data fim de sua vigência.

Em 29 de dezembro de 2016 foi publicado na B3 comunicado ao mercado referente ao fato relevante divulgado em 26 de dezembro de 2016, que esclarece que: (i) não houve manifestação do locatário Banco do Brasil sobre como se dará a saída do imóvel CARJ; (ii) o contrato de locação possui cláusula de multa/indenização para o caso de rescisão antecipada do contrato pelo locatário. O locatário deve pagar ao locador o valor equivalente ao saldo remanescente do contrato. Assim, pelos termos do contrato vigente, no caso de desocupação, o locatário deverá pagar o saldo remanescente de alugueis da data de desocupação até o fim do contrato, previsto para 05/10/2020; (iii) a Administradora com o objetivo de preservar os direitos do Fundo e o melhor interesse dos cotistas, tem mantido contato com o locatário para a definição de como e quando se dará a saída, bem como de que forma será paga a multa contratual do saldo remanescente de alugueis, se houver e (iv) com o objetivo de preservar o melhor interesse dos cotistas, há a análise de diferentes opções de investimento para o imóvel, tais como a venda, locação, permuta, retrofit, reposicionamento do ativo, entre outras.

24. Alterações estatutárias

Em 30 de janeiro de 2019 foi realizada Assembleia Geral de Cotistas realizada por meio de consulta formal na qual foram aprovadas as destituições da Administradora Caixa Econômica Federal e da custodiante, controladora e escrituradora CM Capital Markets CCTVM Ltda. e as eleições da nova Administradora, controladora e escrituradora BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, indicada pelos cotistas que detém, no mínimo, 5% das cotas emitidas e as consequentes alterações no regulamento do Fundo. Dessa forma, a Administradora permaneceu no exercício de suas funções até o dia 15 de julho de 2019.

Em 14 de fevereiro de 2019 foi publicado fato relevante por meio do qual a Administradora informa que o atual locatário do CARJ encaminhou proposta para aquisição do Bloco 9 pelo valor de R\$ 18.500. Informou ainda que o Banco do Brasil comunicou que o seu conselho diretor, em reunião realizada no dia 11 de fevereiro de 2019, aprovou as condições para aquisição do Bloco 9, ressaltando que a efetivação do pagamento dos valores é condicionada à prévia alocação orçamentária a ser submetida ao Governo Federal e à aprovação pelo Congresso Nacional.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 01 de janeiro de 2019 a 15 de julho de 2019 (data de transferência
de Administração)
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota)

Conforme Fato Relevante publicado em 08 de julho de 2019, o BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM - CNPJ 59.281.253/0001-23 passou a desempenhar as funções de Administrador, Controladoria e Escrituração do Fundo e a custódia pelo Banco BTG Pactual S.A. - CNPJ 30.306.294/0001-45, a partir de 16 de julho de 2019.

25. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes à transferência do Fundo.

* * *

Daniel Boueres Sandoval
Diretor Executivo
Caixa Econômica Federal

João Marcelo Silva Fevereiro
Contador
CRC 1SP260.152/O3