

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS

CNPJ Nº 10.456.799/0001-89

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

CNPJ Nº 92.858.380/0001-18

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017**



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Cotistas e ao Administrador do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS
(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda)
Porto Alegre - RS

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS** em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria 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 e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Existência e Avaliação de Estoques

O saldo de estoques em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 22.365 mil, distribuídos entre terrenos, imóveis em construção e prédios construídos.

Dada a natureza das operações do Fundo, os valores registrados nos estoques durante o exercício, incluindo a apuração dos custos, são relevantes, sendo necessário o aprofundamento na avaliação sobre a mensuração e consequente registro do custo. Eventuais equívocos podem ocasionar grandes alterações na apuração do resultado.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

- Verificação da natureza nos lançamentos ocorridos durante o exercício, confrontando entradas e saídas dos estoques, com a documentação suporte.
- Verificação do custo por aquisição, bem como do reconhecimento do custo dos imóveis vendidos.

Propriedades para Investimento

Na data-base 31/12/2018, o Fundo de Investimento possui o saldo de R\$ 342.329 mil como propriedades para investimento. O valor justo é estipulado com base no desempenho histórico, consoante as condições de mercado, elaborado por avaliadores contratados pela Administração do Fundo de Investimento.

As análises deste assunto são consideradas relevantes por nossa auditoria, devido aos montantes envolvidos no ativo, patrimônio líquido e resultado, bem como à complexidade na avaliação das propriedades.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

- Análise do laudo de avaliação dos imóveis, tendo como foco as premissas utilizadas e a razoabilidade dos cálculos.
- Verificação da natureza nos lançamentos ocorridos durante o exercício, confrontando com a documentação suporte.
- Avaliação das informações divulgadas nas demonstrações financeiras.

Receitas

As receitas são provenientes das vendas dos imóveis, aluguéis e direitos de uso, além de aplicações financeiras. A venda de imóveis é reconhecida quando a venda é efetivada, independente do momento da entrega; já os aluguéis são reconhecidos mensalmente, conforme previsão estipulada em contrato.

Consideramos esse assunto relevante, devido aos altos valores atrelados, bem como à necessidade de controles internos requeridos para a correta mensuração das receitas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

- Entendimento sobre a metodologia de registro das receitas.
- Análise amostral, com base no razão contábil e extratos bancários;
- Contratos assinados no período.
- Análise dos saldos relacionados, considerando a expectativa baseada no nosso conhecimento histórico do Fundo.

Outras Informações que Acompanham as Demonstrações Contábeis e o Relatório do Auditor

A administração do Fundo é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.



Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração somos, requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da Administração e da Governança pelas Demonstrações Contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade 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.

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 de uma 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza significativa devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

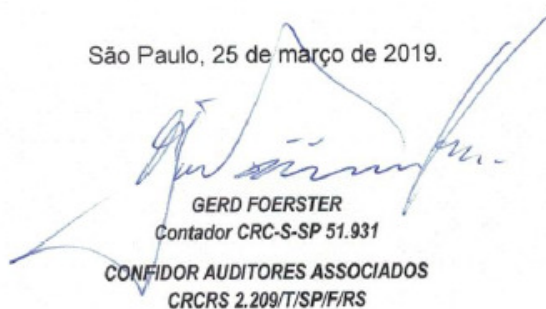
Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

São Paulo, 25 de março de 2019.


GERD FOERSTER
Contador CRC-S-SP 51.931
CONFIDOR AUDITORES ASSOCIADOS
CRCRS 2.209/T/SP/F/RS

Member of



Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis

CNPJ 10.456.799/0001-89

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

CNPJ 92.858.380/0001-18

Balanco patrimonial dos exercicios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**(Em milhares de reais)**

Ativo	Notas	31/12/2018	% PL	31/12/2017	% PL
Circulante		<u>62.227</u>	14,11	<u>74.672</u>	20,68
Caixa e equivalentes de caixa	4	31.579	7,16	32.548	9,01
Estoques					
Imóveis acabados	5.1	3.879	0,88	13.714	3,80
Imóveis em construção	5.2	5.352	1,21	5.352	1,48
Terrenos	5.3	13.134	2,98	11.645	3,22
Contas a receber de aluguéis	6	4.137	0,94	3.849	1,07
Contas a receber por venda de imóveis	7	-	-	3.460	0,96
Devedores em contas correntes	8.a	4.146	0,94	4.104	1,14
Não circulante		<u>432.813</u>	98,17	<u>348.872</u>	96,56
Realizável a longo prazo		<u>23.808</u>	5,40	<u>63.619</u>	17,60
Devedores em contas correntes	8.b	23.447	5,32	63.315	17,52
Contas a receber de clientes		240	0,05	304	0,08
Depósitos judiciais		121	0,03	-	-
Investimento		<u>409.005</u>	92,77	<u>285.253</u>	78,95
Participações societárias		<u>66.487</u>	15,08	<u>66.487</u>	18,40
Cotas de fundos de investimentos	9	8.235	1,87	8.235	2,28
Participações em ações/cotas	10	58.252	13,21	58.252	16,12
Propriedades para investimento		<u>342.329</u>	77,65	<u>218.541</u>	60,49
Imóveis acabados	11.a	342.043	77,59	212.796	58,90
Imóveis em construção	11.b	286	0,06	5.745	1,59
Bens de uso	12	189	0,04	225	0,06
Total do ativo		<u><u>495.040</u></u>	112,30	<u><u>423.544</u></u>	117,23

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis

CNPJ 10.456.799/0001-89

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

CNPJ 92.858.380/0001-18

Balanco patrimonial dos exercicios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017**(Em milhares de reais)**

Passivo	Notas	31/12/2018	% PL	31/12/2017	% PL
Circulante		<u>40.977</u>	9,29	<u>43.607</u>	12,07
Fornecedores de materiais e serviços		1.750	0,40	264	0,07
Distribuição de resultados a pagar	15	39.106	8,87	42.063	11,64
Outras contas a pagar		100	0,02	1.253	0,35
Obrigações fiscais a recolher		21	-	27	0,01
Não circulante					
Exigível a longo prazo		<u>13.246</u>	3,01	<u>18.645</u>	5,16
Obrigações por aquisição de imóveis	13	12.343	2,80	17.675	4,89
Outras contas a pagar		298	0,07	365	0,10
Adiantamentos para integralização de cotas		605	0,14	605	0,17
Total do passivo		<u>54.223</u>	12,30	<u>62.252</u>	17,23
Patrimônio líquido		<u>440.817</u>	100,00	<u>361.292</u>	100,00
Cotas integralizadas	14	31.219	7,08	31.219	8,64
Amortização de cotas		(63)	(0,01)	(63)	(0,02)
Lucro acumulado		409.661	92,93	330.136	91,38
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>495.040</u>	112,30	<u>423.544</u>	117,23
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>495.040</u>	112,30	<u>423.544</u>	117,23

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis

CNPJ 10.456.799/0001-89

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

CNPJ 92.858.380/0001-18

Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2018	31/12/2017
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	17	19.918	19.009
Outras despesas/receitas com propriedades para investimento	18	(4.041)	(4.555)
Resultado por ajuste a valor justo	11.c	80.186	16.831
Resultado líquido de propriedades para investimento		96.063	31.285
Imóveis em estoques			
Receita de Venda de imóveis		26.000	4.204
Custo de imóveis vendidos		(4.406)	(2.044)
Resultado líquido de imóveis em estoque		21.594	2.160
Resultado líquido de atividades imobiliárias		117.657	33.445
Outros ativos financeiros			
Resultado financeiro líquido		8.598	6.298
Outras receitas/despesas			
Despesa com taxa de administração	19	(400)	(311)
Despesas de auditoria		(29)	(8)
Serviços de terceiros	20	(2.636)	(2.387)
Despesas com tributos	21	(1.246)	(3.666)
Despesas administrativas	22	(648)	(1.256)
Resultado líquido do período		121.296	32.115
Quantidade de cotas em circulação		31.219	31.219
Lucro Por cota - R\$		3.885,33	1.028,70

As notas explicativas são parte integrante e indissociável das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis

CNPJ 10.456.799/0001-89

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

CNPJ 92.858.380/0001-18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido no período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Lucro (prejuízo) acumulado	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2016	31.219	(63)	310.891	342.047
Distribuição de resultado no período			(12.870)	(12.870)
Lucro do exercício			32.115	32.115
Saldo em 31 de dezembro de 2017	31.219	(63)	330.136	361.292
Distribuição de resultado no período			(41.771)	(41.771)
Lucro do exercício			121.296	121.296
Saldo em 31 de dezembro de 2018	31.219	(63)	409.661	440.817

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
CNPJ 10.456.799/0001-89
(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)
CNPJ 92.858.380/0001-18

Demonstração do fluxo de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
Método direto
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	19.629	17.013
Recebimento líquido por venda de imóveis destinados à venda	25.053	2.160
Recebimento de receitas financeiras	8.322	6.351
Pagamento de tributos	(1.246)	(3.666)
Pagamento de serviços de manutenção	(4.082)	(4.316)
Pagamento da taxa de administração	(387)	(312)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(2.671)	(2.375)
Pagamento de outras despesas	(649)	(1.256)
Despesas financeiras	-	(52)
	<u>43.969</u>	<u>13.547</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Recebimento líquido de custo de imóveis destinados à venda	3.943	2.044
Aquisição de propriedades para investimento	(9.228)	(1.209)
Adiantamento para futuro aumento de capital empresas investidas	40.003	(586)
Aquisição de bens de uso	(33.755)	(4)
	<u>963</u>	<u>245</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimento (pagamento) de outras contas	(1.118)	281
Recebimento de adiantamento para futura integralização - AFAC	(56)	568
Pagamento de rendimentos distribuídos	(44.727)	(2.353)
	<u>(45.901)</u>	<u>(1.504)</u>
Aumento/redução líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>(969)</u>	<u>12.288</u>
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	<u>32.548</u>	<u>20.260</u>
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	<u>31.579</u>	<u>32.548</u>

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis foi constituído no dia 24 de outubro de 2008, conforme Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 205, de 14 de janeiro de 1994. Seu funcionamento foi autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) conforme OFÍCIO/CVM/SER/GER-2/Nº 6941/2008, em 09 de dezembro de 2008, e suas operações iniciaram-se efetivamente no mês de agosto de 2009. Nos termos da ata de Assembleia Geral Extraordinária de cotistas firmada em 30/04/2009, a administração do Fundo foi transferida para a Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda. Em Ata de Assembleia Geral Extraordinária de 29 de outubro de 2013 a Geral Investimentos Gestão de Recursos S/S Ltda., passou a ser responsável pela gestão da carteira.

O Fundo tem como objetivo a aquisição e/ou venda de imóveis residenciais, comerciais e industriais, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames, notadamente, terrenos, lotes, edifícios comerciais, plantas industriais e centros de distribuição e logística (“Imóveis” ou individualmente, Imóvel”), participação em empreendimentos tipo “Shopping Center” e a realização de investimentos na construção e urbanização de loteamentos comerciais e/ou residenciais em Imóveis de sua propriedade.

No exercício de 2010 o Fundo adquiriu participações na Bauen Urbanização e Construções Ltda. e na Bauen 154 Construções Ltda.

No exercício de 2011, adquiriu participação na BCV Construções Ltda. e adquiriu cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Hermes.

No exercício de 2012, adquiriu participação na LGR Pet Empreendimentos Ltda.

No exercício de 2013 houve a transferência de 5.553 (cinco mil quinhentos e cinquenta e três) cotas da participação da LGR Pet Empreendimentos Ltda., a aquisição de 44% do capital social da Empresa Pelotense de Shopping Centers e a aquisição de 44% do capital social da Pelotense Gestão de Estacionamentos Ltda.

Em dezembro de 2014, cedeu 177.776 cotas da empresa Pelotense Gestão de Estacionamentos Ltda para a empresa RCGT Participações S/A, passando a possuir 40,89% do capital social da investida.

Os investimentos realizados pelo Fundo, em empresas do ramo imobiliário e em cotas de fundos de investimento imobiliário, têm como objetivo sua participação nos resultados das investidas, cujos objetos são loteamento e urbanização de áreas destinadas à construção de imóveis para locação e/ou venda e estão representados pelo seu custo de aquisição.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei 6.404/76), os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) especialmente as disposições contidas na Instrução CVM 516/11 especificamente aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção da propriedade para investimentos, a qual foi mensurada pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

b. Autorização de emissão das demonstrações financeiras

A autorização para divulgação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018 se completará através de reunião dos cotistas a ser realizada posteriormente.

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistos de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações estão incluída na nota explicativa dos imóveis.

3. Resumo das principais políticas contábeis

a. Ativos e passivos financeiros

Reconhecimento e Mensuração: O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando, e apenas quando, se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis).

Classificação: O Fundo classifica os ativos e passivos financeiros na categoria: Empréstimos e recebíveis.

Empréstimos e recebíveis: são ativos e passivos financeiros não derivativos com pagamentos fixos determináveis que não estão cotados em mercado ativo.

Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/ provisão para créditos de liquidação duvidosa: Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de *impairment* para esses instrumentos financeiros.

Quando aplicável será constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração do Fundo para cobrir eventuais perdas.

b. Caixa e Equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras

de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras estão representadas por investimentos em Certificado de Depósito Bancário – CDB, e investimentos em cotas de Fundos de Investimento, avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos *pro rata* até a data do balanço.

c. Propriedades para investimento

Imóveis acabados: São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O Custo inclui a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, bem como qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Quando a utilização da propriedade muda de tal forma que ela é reclassificada como imobilizado, seu valor justo apurado na data da reclassificação se torna seu custo para a contabilização subsequente.

Imóveis em construção: estão registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção até a sua conclusão e incluem todos os gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pelo próprio Fundo inclui:

- O custo de materiais e mão de obra direta;
- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração.

Quando o imóvel é concluído, é transferido para propriedade para investimento e avaliado ao seu valor justo.

d. Estoques – Imóveis destinados à venda

São avaliados pelo custo de aquisição e/ou construção, ou pelo valor recuperável líquido, desses o que for menor.

e. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

f. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

g. Receita de aluguéis

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

h. Receita de vendas

A receita de vendas de unidades imobiliárias é reconhecida e contabilizada através do contrato e descrição de fração ideal do terreno, relativa à unidade vendida, deduzida do custo orçado correspondente aos gastos ainda não incorridos.

i. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento.

j. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2018	2017
Depósitos bancários á vista	548	682
Quotas de fundos de investimentos	31.031	31.866
	31.579	32.548
Quotas de fundos de investimentos		
Banrisul - CDB	-	25.078
Banco Itaú - CDB DI	-	6.788
Banco Itaú - Trust ID	27.468	-
Banco Safra - TCM Renda Fixa	3.563	-
	31.031	31.866

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Bradesco S/A, Banco Itaú e Banco do Estado do Rio Grande do Sul (Banrisul), e as contas de aplicações financeiras se referem a Aplicações em CDB no Banrisul, CDB DI e Trust DI no Banco Itaú e TCM do Banco Safra.

5. Estoques

A carteira de imóveis destinados à venda está assim constituída:

5.1 Imóveis destinados à venda – Imóveis Acabados

Descrição	2018	2017
Salas nºs 304, 305, 501, 502, 503, 504, 505, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1401, 1402, 1409, 1410, 1801, 1802, 1803 e 1810, Loteamento Iguatemi, localizado na Av. Túlio Rose, nº 221, Porto Alegre/RS, Matrícula 72.360.	59	59
Casa nº 08, Condomínio Residencial Villa Gardeña, localizado na Rua Osório Tuyuti de Oliveira Freitas, nº 120, Porto Alegre/RS, Matrícula 142.991.	95	95
Box nº 16, Edifício Vasco Prado, localizado na Rua Prof. Ulisses Cabral, nº 1285, Porto Alegre/RS, Matrícula 108.450.	-	-
Apartamento nº 207, Box nº 79 e 16, Edifício Vasco Prado, localizado na Rua Prof. Ulisses Cabral, nº 1285, Porto Alegre/RS.	-	-
Quadra G, conjuntos 701 (137,19m2), 702 (106,57m2), 703 (97,49m2), 704 (97,49m2), 705 (106,57m2) e 706 (137,19m2) 7º andar, conjuntos 801 (137,19m2), 802 (106,57m2), 803 (97,49m2), 804 (97,49m2), 805 (106,57) e 806 (137,19m2) 8º andar, conjuntos 901 (137,19m2), 902 (106,57m2), 903 (97,49m2), 904 (97,49m2), 905 (106,57m2) 906 (137,19m2) 9º andar, conjuntos 1001 (137,19m2), 1002 (106,57m2), 1003(97,49m2), 1004 (97,49m2), 1005 (106,57m2), 1006 (137,19m2) 10º andar, e conjuntos 1101 (137,19m2), 1102 (106,57m2), 1103 (97,49m2), 1104 (97,49m2), 1105 (106,57m2) e 1106 (137,19m2) 11º andar, Torre Corporate (Condomínio Bucovina), localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS	2.730	2.730
Quadra G, conjunto 803 (53,61m2) e 804 (65,54m2) 8º andar, Torre Offices (Condomínio Bucovina), localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS	6.212	95
Quadra G, Lojas 101 (1,938,20m2), 102 (3.193,59m2), 103 (52,09m2), 104 (54,68m2), 105 (42,43m2), 106 (45,55m2), 107 (52,17m2), 108 (42,36m2), 109 (36,58m2), 110 (61,80m2), 111 (50,20m2), 112 (43,96m2), 113 (37,89m2), 114 (57,24m2), 115 (101,01m2), 116 (69,25m2), 117 (63,76m2) 118 (44,26m2), 119 (47,49m2), 120 (85,46m2), 121 (83,63m2), 122 (103,23m2), 123 (100,64m2), 124 (95,33m2), 125 (100,92m2), 126 (173,03m2), 127 (162,22m2), 128 (59,99m2), 129 (68,42m2), 130 (72,53m2), 131 (84,07m2), 132 (123,66m2), 133 (144,40m2), 134 (152,98m2), Condomínio Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS	-	6.117
Quadra G, Box 261 à 358 (1.036,84m2), Box 374 à 384 (116,38m2), Box 385 (18,86m2), Box 386 à 389 (42,32m2), Box 390 (16,56m2), Box 391 (10,58 m2), Box 392 à 393 (42,32m2), Box 394 à 403 (105,80m2), Box 405 à 406 (21,16m2), Box 571 à 578 (84,64m2), Box 579 à 593 (175,95m2), Box 594 à 644 (539,58m2), Box 645 à 646 (42,32m2), Box 647 à 649 (31,74m2), Box 652 à 668 (179,86m2), Box 669 à 671 (63,48m2), Box 672 à 675 (42,32m3), Box 678 à 681 (42,32m2), Box 683 à 724 (444,36m2) do Condomínio Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS	2.616	2.446
Apartamentos 201 (429,30m2), 403 (433,58m2) e 404 (433,58m2), Torre 01 (Ágata), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, nº 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906	838	-
Apartamento 501 (442,93m2), Torre 02 (Jade), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, nº 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906	512	-

Box 19 (22,29m²), 40 (13,00m²), 41 (13,00m²), 29 (15,10m²), 30 (15,10m²), 20 (29,44m²), 21 (19,55m²), 22 (12,00m²), 26 (13,65m²), 27 (13,70m²), 28 (13,70m²), 86 (13,40m²), 87 (13,40m²), 88 (13,40m²), 96 (14,15m²), 60 (25,15m²), 61 (12,25m²), 62 (12,25m²), 63 (12,25m²) e 71 (12,00m²), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, nº 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906	84	-
Apartamento 804 Edifício Nilo Home Square, Avenida Nilo Peçanha, 3361 - Matrícula nº 174911 (67,54 m²) e Box 09 Matrícula nº 175020 (11,68 m²) em Porto Alegre	35	
Loja 01 (Matricula nº 174.858 e 147,83m²), Loja 02 (Matricula nº 174.859 e 137,84m²), Loja 03 (Matricula nº 174.860 e 116,64m²), Loja 04 (Matricula nº 174.861 e 175,48m²), Loja 05 (Matricula nº 174.862 e 111,87m²), Loja 06 (Matricula nº 174.863 e 160,76m²) e Loja 07 (Matricula nº 174.864 e 165,18m²) situados na Avenida Nilo Peçanha, 3311 em Porto Alegre	533	
	13.714	11.542
Descrição	2018	2017
Salas nºs 304, 305, 501, 502, 503, 504, 505, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1401, 1402, 1409, 1410, 1801, 1802, 1803 e 1810, Loteamento Iguatemi, localizado na Av. Túlio Rose, nº 221, Porto Alegre/RS, Matrícula 72.360.	59	59
Casa nº 08, Condomínio Residencial Villa Gardeña, localizado na Rua Osório Tuyuti de Oliveira Freitas, nº 120, Porto Alegre/RS, Matrícula 142.991.	-	95
Quadra G, conjuntos 701 (137,19m²), 702 (106,57m²), 703 (97,49m²), 704 (97,49m²), 705 (106,57m²) e 706 (137,19m²) 7º andar, conjuntos 801 (137,19m²), 802 (106,57m²), 803 (97,49m²), 804 (97,49m²), 805 (106,57) e 806 (137,19m²) 8º andar, conjuntos 901 (137,19m²), 902 (106,57m²), 903 (97,49m²), 904 (97,49m²), 905 (106,57m²) 906 (137,19m²) 9º andar, conjuntos 1001 (137,19m²), 1002 (106,57m²), 1003(97,49m²), 1004 (97,49m²), 1005 (106,57m²), 1006 (137,19m²) 10º andar, e conjuntos 1101 (137,19m²), 1102 (106,57m²), 1103 (97,49m²), 1104 (97,49m²), 1105 (106,57m²) e 1106 (137,19m²) 11º andar, Torre Corporate (Condomínio Bucovina), localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS	-	2.730
Quadra G, conjunto 803 (53,61m²), 804 (65,54m²) 8º andar, Torre Offices (Condomínio Bucovina) e lojas 101 à 134, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS - no exercício findo em 31/12/2018 foram baixadas as unidades das lojas 101 à 106, 110 e 112.	1.866	6.212

Quadra G, Box 261 à 358 (1.036,84m2), Box 374 à 384 (116,38m2), Box 385 (18,86m2), Box 386 à 389 (42,32m2), Box 390 (16,56m2), Box 391 (10,58 m2), Box 392 à 393 (42,32m2), Box 394 à 403 (105,80m2), Box 405 à 406 (21,16m2), Box 571 à 578 (84,64m2), Box 579 à 593 (175,95m2), Box 594 à 644 (539,58m2), Box 645 à 646 (42,32m2), Box 647 à 649 (31,74m2), Box 652 à 668 (179,86m2), Box 669 à 671 (63,48m2), Box 672 à 675 (42,32m3), Box 678 à 681 (42,32m2), Box 683 à 724 (444,36m2) do Condomínio Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS	-	2.616
Apartamentos 403 (433,58m2) e 404 (433,58m2), Torre 01 (Agata), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, nº 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906	876	838
Apartamento 501 (442,93m2), Torre 02 (Jade), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, nº 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906	513	512
Box 19 (22,29m2), 40 (13,00m2), 41 (13,00m2), 29 (15,10m2), 30 (15,10m2), 20 (29,44m2), 21 (19,55m2), 22 (12,00m2), 26 (13,65m2), 27 (13,70m2), 28 (13,70m2), 86 (13,40m2), 87 (13,40m2), 88 (13,40m2), 96 (14,15m2), 60 (25,15m2), 61 (12,25m2), 62 (12,25m2), 63 (12,25m2) e 71 (12,00m2), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, nº 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906	84	84
Apartamento 804 Edifício Nilo Home Square, Avenida Nilo Peçanha, 3361 - Matrícula nº 174911 (67,54 m²) e Box 09 Matrícula nº 175020 (11,68 m²) em Porto Alegre Loja 01 (Matricula nº 174.858 e 147,83m²), Loja 02 (Matricula nº 174.859 e 137,84m²), Loja 03 (Matricula nº 174.860 e 116,64m²), Loja 04 (Matricula nº 174.861 e 175,48m²), Loja 05 (Matricula nº 174.862 e 111,87m²), Loja 06 (Matricula nº 174.863 e 160,76m²) e Loja 07 (Matricula nº 174.864 e 165,18m²) situados na Avenida Nilo Peçanha, 3311 em Porto Alegre (loja 7 baixada no exercício findo em 2018)	35	35
	446	533
	<u>3.879</u>	<u>13.714</u>

5.2. Imóveis destinados à venda – Imóveis em construção

<u>Descrição</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Apartamento 1002 e 1103, Box 17, 18, 19, 20, 59, 62 e 147, Ed. Murano, Porto Alegre/RS (Depósitos 04 e 09	3.580	3.580
Apartamento 1303, Box 60,66,67 e Dep. 10, Ed. Murano, Porto Alegre/RS	1.767	1.767
Índices Construtivos (Bucovina)	5	5
Total	<u>5.352</u>	<u>5.352</u>

5.3 Terrenos

Descrição	2018	2017
Quadra B, Lotes 01 à 06, (Matrícula 137.369), Loteamento Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, 425, Porto Alegre/RS. - no exercício findo em 31/12/2018 foi baixado o lote 1.	124	199
Quadra C, Lotes 01 à 03, (Matrículas 102.279 à 102.281), Loteamento Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, 425, Porto Alegre/RS.	992	992
Quadra H, Lote 01 (Matrícula 130.665), Loteamento Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, 425, Porto Alegre/RS.	132	132
Quadra H, Lote 03 (Matrícula 130.667), Loteamento Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, 425, Porto Alegre/RS.	360	360
Quadra A, (41.894,24m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.845.	524	863
Quadra B, (53.605,22m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.846.	1.105	1.105
Quadra C, (46.447,05m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.847.	957	957
Quadra D, (49.825,82m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.848.	1.141	1.010
Quadra E, (38.398,68m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.849.	791	791
Quadra F, (20.240,19m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.850.	417	417
Quadra G, (16.868,53m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.851.	380	348
Investimentos Projetos Desenvolvimento Loteamento Parque Condor (Master Plan)	2.242	528
Quadra 154, do Loteamento Chácara das Pedras, Lotes 04 à 27, (matrículas 64.437 à 64.444 respectivamente), Lotes 15 a 30 (matrículas 64.447 à 64.462 respectivamente), Lotes 33 à 39 (matrículas 64.464 à 64.470 respectivamente); e Lotes 13 e 31 (matrícula 146.028), lotes estes formando o quarteirão localizado entre a Av. Dr. Nilo Peçanha, Rua Cel. Genes Bento, Rua Juncal e Veríssimo do Amaral, Porto Alegre/RS.	467	441
Quadra G, Loteamento Germânia, localizado na Av. Veríssimo de Amaral, nº 320, Loteamento Germânia, Porto Alegre/RS, matrícula 170.468.	1.190	1.190
Quadra G, Loteamento Iguatemi, localizado na Rua Antônio Carlos Berta, nº 345, Porto Alegre/RS, matrícula 169.133.	2.219	2.219

Terreno localizado na Rua Myrim, nº 444, Porto Alegre/RS,
Matrícula 38.348.

93

93

Total

13.134

11.645

6. Contas a receber de alugueis

Descrição

2018

2017

Alugueis a receber

845

787

Alugueis a receber - Shopping Pelotas

24.596

19.329

(-) Prestação Contas Shopping Pelotas

(23.620)

(18.449)

Alugueis a receber - Shopping VIVA

261

286

Alugueis a receber - Nova Carlos Gomes

208

105

Alugueis a receber - Inadimplentes

594

984

Alugueis a receber - Shopping VIVA - Inadimplentes

1.091

807

Alugueis a receber - Shopping VIVA - Confissão de dívida

162

-

Total

4.137

3.849

7. Contas a receber por venda de imóveis

Descrição

2018

2017

SPE My Way 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda (Índices
Construtivos)

-

460

Marco Aurélio Bortolluzzi Apto 1302 Res. Murano e Boxes, 33, 34, 86,
87 e depósito 16

-

3.000

Total

-

3.460

8. Devedores em contas correntes

Descrição

2018

2017

Bauen Urbanização e Construção Ltda - AFAC

2.657

2.942

Empresa Pelotense de Shopping Centers – AFAC (*)

2.186

41.286

Bauen 154 Construções Ltda - AFAC

18.469

19.087

Phorbis Serviços Ltda

159

607

Condomínio Viva Open Mall

935

745

FPP Viva Open Mall

84

68

Condomínio Trend Nova Carlos Gomes

76

97

JJChaves Contadores SS

15

40

BCV Construções Ltda - JSCP

1.355

1.357

Bauen 154 Construções Ltda - JSCP

1.190

1.190

Fundo de Investimento Imobiliário Hermes

277

-

Distratos de locação	55	-
Depósito garantia - Votener com. de Energia	135	-
Total	27.593	67.419
a. Curto Prazo	4.146	4.104
b. Longo Prazo	23.447	63.315

(*) No exercício de 2018 o Fundo recebeu a devolução de parte do valor dos Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital na Empresa Pelotense de Shopping Center. A devolução foi feita mediante cessão, em área construída, de 44,443498% do Shopping Center Pelotas.

9. Cotas de Fundos de Investimentos

Descrição	2018	2017
Fundo de Investimento Imobiliário Hermes	8.235	8.235
Total	8.235	8.235

Aquisição de 68,26% das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Hermes, cujo objetivo é captar recursos para investimentos em incorporações, construções e empreendimentos imobiliários, com finalidade comercial, podendo comprar, vender, revender ou locar imóveis comerciais e/ou residenciais situados no Estado do Rio Grande do Sul.

10. Participação em Ações ou Cotas

Descrição	2018	2017
Bauen Urbanização e Construções Ltda (a)	14.970	14.970
Bauen 154 Construções Ltda (b)	19.960	19.960
BCV Construções Ltda (c)	11.750	11.750
Empresa Pelotense de Shopping Centers (d)	11.552	11.552
Pelotense Gestão de Estacionamentos Ltda (e)	20	20
Total	58.252	58.252

a - A Sociedade tem por objeto e é constituída com o propósito específico de loteamento e urbanização do “LOTEAMENTO PARQUE EMPRESARIAL CONDOR”, localizado na Avenida das Indústrias, nº 1.395, Porto Alegre — RS.

b - A Sociedade tem por objeto e é constituída com o propósito específico de promover a construção de Empreendimento Comercial nos terrenos localizados na Avenida Doutor Nilo Peçanha nº 3228 e Avenida Veríssimo do Amaral, 1500, Porto Alegre — RS.

c - A Sociedade foi constituída com o propósito específico de promover a construção de empreendimentos comerciais no terreno localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS.

d - Em junho de 2013, houve a transferência de 5.553 (cinco mil quinhentos e cinquenta e três) cotas da empresa LGR PET, para Empresa Pelotense por motivo de extinção da LGR PET.

e - Em dezembro de 2013, houve a aquisição de 44% do capital social da empresa Pelotense Gestão de Estacionamentos Ltda.. Em dezembro de 2014, o Fundo cedeu 177.776 cotas para a empresa RCGT Participações S/A, passando a possuir 40,89% do capital social da investida.

11. Propriedades para investimento

a. Imóveis acabados:

<i>Descrição</i>	<i>Valor Contábil 31/12/2017</i>	<i>Ajuste a Valor Justo</i>	<i>Valor Contábil 31/12/2018</i>
Av. Ceres, 90 - Porto Alegre/RS	2.014	85	2.099
Av. Cristiano Fischer, 1950 - Porto Alegre/RS	3.998	167	4.165
Av. Severo Dulus, 895 - Porto Alegre/RS	3.308	95	3.403
Quadra 155 Lotes 01 a 05 Av. Nilo Peçanha, 3000 - POA/RS	21.938	308	22.246
Quadra 155 Lotes 06 a 16 Av. Nilo Peçanha, 3048 - POA/RS	19.451	1.340	20.791
Quadra 153 - Lote 01 a 12 - Porto Alegre/RS	14.272	439	14.711
Av. Severo Dulus, 1995 - Porto Alegre/RS	84.598	2.431	87.029
Av. dos Estados, 1763 (Terreno Moinho) - Porto Alegre/RS	11.073	318	11.391
Ed. JK Sala 1404 - Porto Alegre/RS, (Matrícula 149.483)	427	24	451
Ed. JK Sala 1406 - Porto Alegre/RS, (Matrícula 149.485)	427	24	451
Ed. JK Sala 1407 - Porto Alegre/RS, (Matrícula 149.486)	377	22	399
Quadra I Parque Germânia (Casa de Eventos) - POA/RS	19.601	1.280	20.881
Nesga de Terra Quadra 155 (Matrícula 136.418) POA/RS	79	6	85
Ed. JK Sala 1403 - Porto Alegre/RS, (Matrícula 149.482)	377	22	399
Ed. JK Sala 1405 - Porto Alegre/RS, (Matrícula 149.484)	393	22	415
Ed. JK Sala 1408 - Porto Alegre/RS, (Matrícula 149.487)	370	12	382
Quadra Lote 1 (Matrícula 147.845)	6.495	185	6.680
Quadra 154 Lote 1 (Matrícula 64.434)	760	23	783
Quadra 154 Lote 2 (Matrícula 64.435)	650	20	670
Quadra 154 Lote 3 (Matrícula 64.436)	650	20	670

Quadra 154 Lote 14 (Matrícula 64.446)	1.390	42	1.432
Av. dos Estados, 1713 (Matrícula 72.933)	18.253	524	18.777
Av. Nilo Peçanha, 3530, (Matrícula 136.763)	1.623	56	1.679
Benfeitorias	272	-	272
Quadra A Lote 1 Matric 183424	-	12.618	12.864
Quadra A Lote 2 Matric 183425	-	5.012	5.105
Rua Osório Tuiuty de Oliveira, 120 Casa 8	-	2.056	2.151
Bucovina Quadra B Lote 1	-	6.927	7.003
Loja 07 Condominio Nilo Home Square	-	1.411	1.497
Buconina Quadra Q 10ª Conj 1001	-	990	1.219
Buconina Quadra Q 10ª Conj 1002	-	769	947
Buconina Quadra Q 10ª Conj 1003	-	703	867
Buconina Quadra Q 10ª Conj 1004	-	703	867
Buconina Quadra Q 10ª Conj 1005	-	769	947
Buconina Quadra Q 10ª Conj 1006	-	990	1.220
Buconina Quadra Q 11ª Conj 1101	-	990	1.220
Buconina Quadra Q 11ª Conj 1102	-	769	947
Buconina Quadra Q 11ª Conj 1103	-	703	867
Buconina Quadra Q 11ª Conj 1104	-	703	867
Buconina Quadra Q 11ª Conj 1105	-	769	947
Buconina Quadra Q 11ª Conj 1106	-	990	1.220
Bucovina Quadra Q - Loja 101	-	6.354	7.904
Bucovina Quadra Q - Loja 102	-	10.133	12.688
Bucovina Quadra Q - Loja 103	-	402	444
Bucovina Quadra Q - Loja 104	-	422	466
Bucovina Quadra Q - Loja 105	-	328	362
Bucovina Quadra Q - Loja 106	-	352	388
Bucovina Quadra Q - Loja 110	-	477	527

Bucovina Quadra Q - Loja 112	-	339	375
Bocovina Quadra Q - Estacionamento 283			
Boxs	-	16.042	18.659
Shopping Pelotas (*)	-	-	39.214
	<u>212.796</u>	<u>80.186</u>	<u>342.043</u>

(*) O Fundo recebeu em devolução dos Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital na Empresa Pelotense de Shopping Center, em área construída, o valor correspondente a 44.443498% do Shopping Pelotas.

Em 11 de dezembro de 2018 a Empresa Brasileira de Engenharia Econômica Ltda. - ENGEBÊ, contratada pelo Fundo, realizou a avaliação dos ativos de renda. O laudo levou em consideração o fluxo de caixa a ser gerado pelos empreendimentos, trazido a valor presente.

b. Imóveis em construção

Descrição	2018	2017
Shopping Pelotas	-	5.459
Shopping VIVA	286	286
Total	286	5.745

c. Movimentação das propriedades para investimentos no exercício:

	MOVIMENTAÇÃO			
	SALDO EM 31/12/2017	TRANSFERÊNCIAS	VALOR JUSTO BAIXAS	SALDO EM 31/12/2018
IMÓVEIS - CONCLUÍDOS				
TERRENOS	7.276	414		7.690
EDIFICAÇÕES	3.589	53.979	(5.332)	52.236
BENFEITORIAS	272			272
AJUSTE VALOR JUSTO	201.659		80.186	281.845
SUBTOTAL	212.796	54.393	80.186 (5.332)	342.043
IMÓVEIS - EM CONSTRUÇÃO				
SHOPPING PELOTAS	5.459		(5.459)	-
SHOPPING VIVA	286			286
	5.745	-	- (5.459)	286
TOTAL	218.541	54.393	80.186 (10.791)	342.329

12. Bens de Uso

Descrição	2018	2017
Bens de Uso	350	350
(-) Depreciações Acumuladas Bens de Uso	(162)	(126)
Bens de Uso - Software	3	3
(-) Depreciações Acumuladas Softwares	(3)	(3)

Bens de Uso - VIVA	2	2
(-) Depreciações Acumuladas VIVA	(1)	(1)
Total	189	225

13. Obrigações por aquisição de imóveis

Descrição	2018	2017
BCV Construções Ltda	12.343	12.343
Shopping Sul S/A	-	5.332
Total	12.343	17.675
Curto Prazo	-	-
Longo Prazo	12.343	17.675

14. Patrimônio Líquido

Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2018 e 2017 está representado por 31.219 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas.

15. Política de distribuição de resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/99, onde o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferido pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a distribuição de resultados aos cotistas, pode ser demonstrada como segue:

	2018	2017
Resultado em regime de caixa	43.969	13.547
Mínimo a ser distribuído - 95%	41.771	12.870
Saldo de lucros a distribuir do exercício anterior	42.063	31.547
Lucro distribuído no exercício	41.771	12.870
Rendimentos pagos no exercício	(44.727)	-
Imposto de renda pago no exercício	-	(2.354)
Saldo final de lucros a distribuir	39.106	42.063

O resultado em regime de caixa foi apurado de acordo com os preceitos do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, de 18 de março de 2015, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM,

definido no artigo 2.º, item III, e anexo II, o Fundo submeterá à Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada em 2019, a aprovação da presente Demonstração Financeira bem como a retenção da totalidade dos rendimentos declarados, para fins de aplicação em ativos com vistas à geração de lucros futuros.

16. Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 440.817 (R\$ 361.292 em 2017) e está representado por 40.169 cotas escriturais, sem valor nominal, das quais 31.219 encontram-se totalmente integralizadas.

As cotas integralizadas são avaliadas pela Administradora com base no patrimônio líquido, sendo o seu valor patrimonial divulgado mensalmente no site da administradora e na CVM.

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou na hipótese de sua liquidação. Entretanto, na liquidação total ou parcial de quaisquer investimentos integrantes da carteira do Fundo, o produto oriundo de tal liquidação será utilizado para amortização das cotas.

17. Receitas de aluguéis

Descrição	2018	2017
Receita de aluguéis	9.562	9.358
Receita de aluguéis - Shopping Pelotas	5.266	4.905
Receita de aluguéis - Estacionamento Shopping Pelotas	1.054	923
Receita de aluguéis - Shopping VIVA	3.233	3.273
Receita de aluguéis - Trend Nova Carlos Gomes	1.527	512
Alugueis cancelados	(791)	-
Direitos de Uso/resperata - Viva	67	38
Total	19.918	19.009

18. Outras receitas e despesas com propriedades para investimentos

Descrição	2018	2017
Juros recebidos	453	31
Recuperação de despesas	-	501
Comissão sobre locações	(45)	(101)
Condomínio	(526)	(104)
Consumo de Água	-	(8)
Energia Elétrica	(6)	(9)
Outros serviços de terceiros	(36)	(29)
Serviço de vigilância	(263)	(436)
Depreciação	(36)	(49)
Manutenção e reforma	(73)	(29)
Impostos e taxas	(1)	(151)
Seguros	-	(25)
Condomínio - Shopping Pelotas	-	(1)
Fundo de Promoção FPP - Shopping Pelotas	(134)	(113)
Taxa de Administração Aluguéis - Shopping Pelotas	(185)	(160)
Auditoria Contábil - Shopping Pelotas	(6)	(38)

Auditoria Lojas - Shopping Pelotas	(46)	(36)
Assessoria Jurídica - Shopping Pelotas	(15)	(14)
Impostos e Taxas - Shopping Pelotas	-	(7)
Despesas Bancárias - Shopping Pelotas	(1)	(1)
Entidades de Classe - Shopping Pelotas	(25)	(27)
Despesas Gerais - Shopping Pelotas	(54)	(36)
Comissão de Comercialização - Shopping Pelotas	(125)	(91)
Manutenção e Reforma - Shopping Pelotas	(27)	(21)
Despesas Judiciais - Shopping Pelotas	(36)	(50)
Marketing e Propaganda - Shopping Pelotas	-	(24)
Encargos Lojas Vagas - Shopping Pelotas	(1.287)	(1.913)
Condomínio - VIVA	(14)	19
Fundo de Promoção FPP - VIVA	34	(141)
Auditoria Contábil - VIVA	-	(1)
Manutenção e Reforma - VIVA	(130)	(553)
Encargos Lojas Vagas - VIVA	(443)	(85)
Despesas Bancárias - VIVA	(1)	(1)
Outros Serviços de Terceiros - VIVA	(206)	(69)
Impostos e taxas - VIVA	(10)	-
Condomínio - Trend Nova Carlos Gomes	(552)	(357)
Comissões sobre locações - Trend Nova Carlos Gomes	(218)	-
Manutenção e Reforma - Trend Nova Carlos Gomes	(23)	(383)
Descontos concedidos - Trend Nova Carlos Gomes	-	(4)
Outros Serviços de Terceiros - Trend Nova Carlos Gomes	(3)	(38)
Energia Elétrica - Trend Nova Carlos Gomes	(1)	(1)
Total	(4.041)	(4.555)

19. Despesa de taxa de administração

A taxa de administração mensal vigente em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 33 (R\$ 26 em 2017), reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV). A taxa de administração do período totalizou R\$ 400, representando 0,11% do patrimônio líquido médio (R\$ 311, representando 0,09% em 2017).

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do período findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

20. Despesa de serviços de terceiros

Descrição	2018	2017
Honorários Advocatícios	(154)	(167)
Honorários pessoas jurídicas	(2.412)	(2.139)
Taxa de escrituração de cotas	(21)	(21)
Taxa de fiscalização CVM	(49)	(60)
Total	(2.636)	(2.387)

21. Despesas com Tributos

Descrição	2018	2017
Despesas IPTU	(1.244)	(3.666)
Impostos e taxas	(2)	-
Total	(1.246)	(3.666)

22. Despesas Administrativas

Descrição	2018	2017
Aluguel de equipamentos	(4)	(3)
Condução e Transporte	(26)	(28)
Consumo de água/energia elétrica	(29)	(20)
Copa, cozinha e lanches	(19)	(16)
Correios	(2)	(2)
Despesas bancárias	(2)	(2)
Despesas com condomínio	(219)	(159)
Despesas Legais e Judiciais	(15)	(26)
Doações e Contribuições	(170)	(350)
Jornais, revistas e publicações	(2)	(2)
Manutenção e equipamentos de informática	-	(5)
Material de escritório	(2)	(5)
Mensalidades Sociais	(1)	(12)
Reproduções e encadernações	(1)	(1)
Seguros	-	(4)
Serviços de tele entrega	(3)	(2)
Telefonemas e Internet	(30)	(45)
Viagens e Hospedagens	(19)	(6)
Materiais e Equipamentos de Jardinagem	-	(31)
Recuperação de Despesas	-	88
Materiais de Construção e Reforma	-	(178)
Manutenção e Serviços	(85)	(286)
Material de uso e consumo	(3)	(10)
Aluguel de box estacionamento	(6)	(4)
Outras despesas operacionais	(6)	(147)
Juros de mora - comerciais	(4)	-
Total	(648)	(1.256)

23. Legislação Tributária

a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS,

COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 35 de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme Artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/2015, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

b. Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- I. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- II. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- III. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

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 incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

24. Escrituração das cotas emitidas pelo fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo são escrituradas pelo Banco Bradesco S/A.

25. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 1,12% (2,11% em 2017) em relação ao patrimônio líquido findo em 31 de dezembro de 2018.

26. Rentabilidade

O valor da cota e a rentabilidade média semestral nos quatro últimos semestres foram:

Período	Patrimônio Líquido (R\$ mil)	Rentabilidade do Período %	Valor Patrimonial da Cota (R\$)
30/06/2017	340.280	0,677	10.899,7829
31/12/2017	361.292	5,549	11.572,8220
30/06/2018	360.582	8,208	11.550,0753
31/12/2018	440.817	23,882	14.120,1606

A rentabilidade foi calculada com base no resultado líquido do semestre sobre o patrimônio líquido médio do semestre.

27. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos empreendimentos objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações dos Empreendimentos e da Expansão, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os Cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos Tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) onde se promoverá os Empreendimentos e a sua Expansões, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento e de sua Expansão, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

iii. Riscos de engenharia e de construção na obra da Expansão

A Expansão do Empreendimento a ser custeada parcialmente pelo Fundo em até 25% (vinte e cinco por cento), com recursos advindos também desta Emissão, será construída de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e obra costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os riscos de engenharia não podem prever contra casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc.

iv. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o Empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

Demais Riscos

O Fundo e o Empreendimento também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

28. Instrumentos financeiros

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

a. Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

b. Descrições dos riscos do Fundo:

Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexadas à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros.

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

29. Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo mantém contrato de prestação de serviços contábeis com o escritório JJChaves Contadores S/S e para os serviços de assessoria jurídica mantém contrato com o escritório Wildner & Bona Advocacia.

30. Seguros

O Fundo possui seguros contratados com as empresas relacionadas abaixo, considerados suficientes para a cobertura de seus ativos e dos seus riscos operacionais. As apólices estão assim, representadas:

Apólice nº 100.18.00013960 – Travelers Seguros Brasil S/A – Rua: Veríssimo do Amaral, nº 150 (Locador Casa Vetro)

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio, Explosão, Raio, Implosão e Fumaça</i>	<i>R\$ 1.600.000</i>	<i>R\$ 1.082,22</i>
<i>Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado, Granizo, impacto de veículos e queda de aeronaves</i>	<i>R\$ 200.000</i>	<i>R\$ 687,50</i>
<i>Danos Elétricos</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 687,50</i>
<i>Quebra de Vidros, Espelhos e Mármore</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 781,25</i>
<i>Aluguel, perda ou pagamento em decorrência de incêndio</i>	<i>R\$ 156.000</i>	<i>R\$ 118,30</i>

(*) Vigência de 20/11/2018 a 20/11/2019.

Apólice nº 1800440544-5 - Sompo Seguros Empresarial – Avenida Dr. Nilo Peçanha, 3000 (Locador Jardine)

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio, Explosão, Raio, Implosão e Fumaça</i>	<i>R\$ 12.500.000</i>	<i>R\$ 3.020,99</i>
<i>Aluguel, perda ou pagamento em decorrência de incêndio</i>	<i>R\$ 1.422.000</i>	<i>R\$ 675,78</i>

(*) Vigência de 29/08/2018 a 29/08/2019.

**Apólice nº 5177201865180028146 Allianz Seguros S.A. – Avenida Severo Dullius, 1995
(Pavimento 1 ao 3)**

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio, Raio e Explosão</i>	<i>R\$ 8.260.000</i>	<i>R\$ 6.841,82</i>
<i>Danos Elétricos</i>	<i>R\$ 150.000</i>	<i>R\$ 1.631,40</i>
<i>Vendaval, Ciclone, Tornado, Granizo</i>	<i>R\$ 400.000</i>	<i>R\$ 1.150,48</i>

(*) Vigência de 17/08/2018 a 17/08/2019.

**Apólice nº 1001801018466 Sancor Seguros Empresarial – Avenida Severo Dullius, 1995
(Locador Águas Sarandi)**

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio, Raio e Explosão</i>	<i>R\$7.360.000</i>	<i>R\$ 5.216,75</i>
<i>Danos Elétricos</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 240,47</i>
<i>Vendaval, Ciclone, Tornado, Granizo</i>	<i>R\$ 150.000</i>	<i>R\$721,42</i>
<i>Perda ou pagamento de aluguel</i>	<i>R\$ 500.000</i>	<i>R\$ 109,54</i>

(*) Vigência de 15/08/2018 a 15/08/2019.

**Apólice nº 1001801018450 Sancor Seguros Empresarial – Avenida Severo Dullius, 1995
(Locador Águas Imdepa)**

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio, Raio e Explosão</i>	<i>R\$2.630.000</i>	<i>R\$ 2.250,45</i>
<i>Danos Elétricos</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 437,89</i>
<i>Vendaval, Ciclone, Tornado, Granizo</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$74,80</i>
<i>Perda ou pagamento de aluguel</i>	<i>R\$ 180.000</i>	<i>R\$ 23,64</i>

(*) Vigência de 15/08/2018 a 15/08/2019.

Apólice nº 25.51.0030390.28 Chubb Seguros Brasil S.A. – Avenida Nilo Peçanha, 3228 (Seguro de Responsabilidade Civil)

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Operação de Shopping Centers</i>	<i>R\$ 2.000.000</i>	<i>R\$4.982,31</i>

(*) Vigência de 01/01/2018 à 01/01/2019.

Apólice nº 1.180.008.561 Chubb Seguros S/A – Avenida Nilo Peçanha, 3228 (Seguro Predial Viva Open Mall)

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio, Raio, Explosão e Implosão e Queda de aeronaves</i>	<i>R\$ 40.000.000</i>	<i>R\$ 3.140,40</i>
<i>Perda/Pagamento de Aluguel a Terceiros</i>	<i>R\$ 4.200.000</i>	<i>R\$ 599,53</i>
<i>Danos Elétricos</i>	<i>R\$ 500.000</i>	<i>R\$ 713,73</i>
<i>Vendaval até Fumaça (Excluídos bens ao ar livre)</i>	<i>R\$ 1.000.000</i>	<i>R\$ 892,16</i>
<i>Quebra de Vidros</i>	<i>R\$ 200.000</i>	<i>R\$ 3.211,78</i>
<i>Anúncios Luminosos</i>	<i>R\$ 150.000</i>	<i>RS 1.338,24</i>
<i>Rompimento de tanques e tubulações</i>	<i>R\$ 200.000</i>	<i>R\$ 1.427,46</i>
<i>Despesas Fixas (Incêndio, Raio, Explosão)</i>	<i>R\$ 900.000</i>	<i>R\$ 95,07</i>

(*) Vigência de 01/01/2018 à 01/01/2019.

Apólice nº 1001801017348 Sancor Seguros Empresarial – Avenida Severo Dullius, 1995 (Locador Pepsi on Stage)

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio, inclusive decorrente de tumulto, raio e explosão</i>	<i>R\$ 3.800.000</i>	<i>R\$ 6114,08</i>
<i>Equipamentos eletrônicos e/ou de baixa voltagem</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 333,93</i>
<i>Equipamentos móveis</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 118,53</i>
<i>Danos elétricos</i>	<i>R\$ 120.000</i>	<i>R\$ 1310,09</i>
<i>Vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aero, impacto de veículos terrestres e fumaça</i>	<i>R\$ 250.000</i>	<i>R\$ 2.729,34</i>
<i>Roubo de valores no interior das dependências do segurado</i>	<i>R\$ 5.000</i>	<i>R\$ 848,06</i>
<i>Roubo ou furto qualificado de bens (comerciais e industriais)</i>	<i>R\$ 30.000</i>	<i>R\$ 1.167,42</i>

<i>Derrame ou vazamento de chuveiros automáticos (sprinklers)</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 203,05</i>
<i>Anúncios luminosos/letreiros</i>	<i>R\$ 120.000</i>	<i>R\$ 2.582,92</i>
<i>Perda ou pagamento de aluguel</i>	<i>R\$ 696.000</i>	<i>R\$ 346,15</i>
<i>Responsabilidade civil das operações</i>	<i>R\$ 1.000.000</i>	<i>R\$ 2.489,56</i>
<i>Responsabilidade civil empregador</i>	<i>R\$ 500.000</i>	<i>R\$ 1.244,78</i>
<i>Lucros cessantes</i>	<i>R\$ 500.000</i>	<i>R\$ 1.147,05</i>

(*) Vigência de 18/06/2018 à 18/06/2019.

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

31. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Confidor Auditores Associados relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.