

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate) (CNPJ Nº 12.516.185/0001-70)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019**

Conteúdo

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras | 3 |
| Balancos patrimoniais | 6 |
| Demonstrações dos resultados | 7 |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido | 8 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) | 9 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | 10 |



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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2019, e o desempenho das 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 intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Principais assuntos de auditoria

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

Valor justo das propriedades para investimento (Nota explicativa nº 7)

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 562.076 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, deste montante R\$ 285.900 mil está determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto:

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

- avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos;
- análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e
- avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Outros Assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 31 de julho de 2019, que não conteve nenhuma modificação.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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



Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

Rio de Janeiro, 26 de março de 2020

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

Carlos José Aragão Lopes
Contador CRC RJ-109341/O-5

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais

| Ativo | Nota | 31/12/2019 | % PL | 31/12/2018 | % PL |
|-------------------------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Circulante | | | | | |
| Caixas e equivalentes de caixa | 4 | 96.943 | 15,84% | 4.482 | 8,10% |
| Aluguéis a receber | 5 | 2.977 | 0,49% | - | 0,00% |
| Outros valores a receber | | 633 | 0,12% | - | 0,00% |
| | | 100.553 | 16,45% | 4.482 | 8,10% |
| Não Circulante | | | | | |
| Realizável ao longo prazo | | | | | |
| Cotas de fundo de investimento imobiliário | 6 | 34.486 | 5,63% | - | 0,00% |
| | | 34.486 | 5,63% | - | 0,00% |
| Investimento | | | | | |
| Propriedades para Investimento | | | | | |
| Imóveis acabados | | 506.171 | 82,69% | 71.444 | 129,09% |
| Ajuste de avaliação ao valor justo | | 55.905 | 9,13% | 48.631 | 87,87% |
| | 7 | 562.076 | 91,82% | 120.075 | 216,96% |
| Total do ativo | | 697.115 | 113,90% | 124.557 | 225,06% |
| Passivo | | | | | |
| Circulante | | | | | |
| Rendimentos a distribuir | 11 | 3.580 | 0,58% | - | 0,00% |
| Impostos e contribuições a recolher | | 90 | 0,01% | - | 0,00% |
| Taxa de administração | | 51 | 0,01% | 12 | 0,02% |
| Auditória e custódia | | 105 | 0,02% | 105 | 0,19% |
| Taxa de fiscalização CVM | | 12 | 0,00% | 4 | 0,01% |
| Custos relacionados oferta | | 1.947 | 0,33% | - | 0,01% |
| Provisões e contas a pagar | | 329 | 0,07% | 2 | 0,00% |
| Obrigações por aquisição de imóveis | 8 | 14.582 | 2,38% | 9.614 | 17,37% |
| | | 20.696 | 3,40% | 9.737 | 17,60% |
| Não Circulante | | | | | |
| Exigível ao longo prazo | | | | | |
| Obrigações por aquisição de imóveis | 8 | 64.295 | 10,50% | 59.475 | 107,46% |
| | | 64.295 | 10,50% | 59.475 | 107,46% |
| Total do Passivo | | 84.991 | 13,90% | 69.212 | 125,06% |
| Patrimônio líquido | | | | | |
| Cotas integralizadas | | 541.608 | 88,48% | 3.277 | 5,92% |
| Ajustes ao valor justo | | 55.905 | 9,13% | 48.631 | 87,87% |
| Gastos com colocação de cotas | | (371) | (4,25%) | - | 0,00% |
| Distribuição de rendimentos a cotistas | | (3.580) | (0,59%) | - | 0,00% |
| Reserva de lucros | | 18.562 | 3,03% | 3.437 | 6,21% |
| Total do patrimônio líquido | 10 | 612.124 | 100,00% | 55.345 | 100,00% |
| Total do passivo e do patrimônio líquido | | 697.115 | | 124.557 | |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

| | Nota | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Receitas de propriedades para Investimento | | | |
| Receitas de aluguéis | 5 | 16.823 | 11.788 |
| | | <u>16.823</u> | <u>11.788</u> |
| Propriedades para investimento | | | |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | 7 | 7.274 | 1.003 |
| | | <u>7.274</u> | <u>1.003</u> |
| Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis | | | |
| Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis | 8 | (6.112) | (6.294) |
| | | <u>(6.112)</u> | <u>(6.294)</u> |
| Despesas de propriedades para Investimento | | | |
| Despesas de condomínio | | (13) | - |
| Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis | | (31) | (88) |
| | | <u>(44)</u> | <u>(88)</u> |
| Resultado líquido de propriedades para investimento | | <u>17.941</u> | <u>6.409</u> |
| Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII) | 6 | 2 | - |
| Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) | 6 | 448 | - |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII) | 6 | 3.182 | - |
| Despesas de IR s/ ganho de capital de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) | | (90) | - |
| | | <u>3.542</u> | <u>-</u> |
| Resultado líquido de atividades imobiliárias | | <u>21.483</u> | <u>6.565</u> |
| Outros ativos financeiros | | | |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa | | 1.623 | 197 |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | | (352) | (41) |
| | | <u>1.271</u> | <u>156</u> |
| Receitas (despesas) operacionais | | | |
| Despesa de consultoria | | (40) | (12) |
| Despesas de auditoria e custódia | | (61) | (106) |
| Despesas de emolumentos e cartórios | | (2) | - |
| Taxa de administração | | (191) | (136) |
| Taxa de fiscalização da CVM | | (23) | (16) |
| Outras receitas (despesas) operacionais | | (38) | 19 |
| | | <u>(355)</u> | <u>(251)</u> |
| Lucro líquido do exercício | | <u>22.399</u> | <u>6.314</u> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais

| | Nota | Cotas de investimentos integralizadas | Gastos com colocação de cotas | Distribuição de rendimentos a cotistas | Ajuste a valor justo de propriedades para investimento | Lucros/Prejuízos Acumulados | Total |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Em 31 de dezembro de 2017 | | 3.277 | - | - | 47.628 | (1.874) | 49.031 |
| Lucro líquido do período | | - | - | - | - | 5.311 | 5.311 |
| Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento | | - | - | - | 1.003 | - | 1.003 |
| Em 31 de dezembro de 2018 | | 3.277 | - | - | 48.631 | 3.437 | 55.345 |
| Cotas de investimentos integralizadas | 10 | 538.331 | - | - | - | - | 538.331 |
| Lucro líquido do período | | - | - | - | - | 15.125 | 15.125 |
| (-) Gastos com colocação de cotas | | - | (371) | - | - | - | (371) |
| Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento | | - | - | - | 7.274 | - | 7.274 |
| Rendimentos destinados no período | | - | - | (3.580) | - | - | (3.580) |
| Em 31 de dezembro de 2019 | | 541.608 | (371) | (3.580) | 55.905 | 18.562 | 612.124 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de Reais

| | Nota | 31/12/2019 | 31/12/2018 (Reapresentado) |
|------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | | |
| Recebimento de receitas de aluguéis | | 13.846 | 11.788 |
| Pagamento de despesas de consultoria | | (40) | (11) |
| Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis | | (31) | (88) |
| Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios | | (2) | - |
| Pagamento de despesas de condomínio | | (13) | - |
| Pagamento de despesas de auditoria e custódia | | (61) | (30) |
| Pagamento de despesas cetip | | - | (26) |
| Pagamento de taxa de administração | | (152) | (135) |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM | | (15) | (15) |
| Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa | | (352) | - |
| Pagamentos (recebimentos) diversos | | (345) | (5) |
| Caixa líquido das atividades operacionais | | 12.835 | 11.478 |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | | |
| Aquisições de cotas de fundo imobiliário | 6 | (31.304) | - |
| Venda de cotas de fundos imobiliários | 6 | 448 | - |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliário | | 2 | - |
| Recebimento de receitas financeiras de cotas de fundo de renda fixa e CDB | | 1.623 | 155 |
| Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros) | | (376.072) | - |
| Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda | 7 | (15.294) | - |
| Caixa líquido das atividades de investimento | | (420.597) | 155 |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | | |
| Pagamento de principal por obrigação de captação de recursos | 8 | (15.310) | (1.584) |
| Pagamento de juros por obrigação de captação de recursos | 8 | (24.375) | (7.955) |
| Cotas integralizadas | | 538.331 | - |
| Aportes realizados pelos cotistas para custos com emissão de cotas | | 1.948 | - |
| Gastos com colocação de cotas | | (371) | - |
| Caixa líquido das atividades de financiamento | | 500.223 | (9.539) |
| Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa | | 92.461 | 2.094 |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do período | | 4.482 | 2.388 |
| Caixa e equivalentes de caixa - fim do período | | 96.943 | 4.482 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate, iniciou suas atividades em 14 de agosto de 2013 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido de acordo com o seu regulamento, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

O Fundo é destinado ao público geral, incluindo pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis, observados os fatores de risco inerentes ao Fundo.

O objetivo do Fundo é o investimento, preponderantemente, imóveis e direitos reais sobre imóveis que pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI), cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

A gestão do Fundo é feita pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, Gestora e do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais sujeitam-se às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. a partir de novembro 2019, as quais apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês:

| VINO11 (Valores expressos em reais) | Preço de fechamento |
|--------------------------------------------|----------------------------|
| Novembro | 63,50 |
| Dezembro | 71,96 |

2 Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais normas e orientações emanadas da CVM.

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

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

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração em 26 de março de 2020.

Reapresentação dos saldos comparativos

A Administradora realizou a revisão dessas demonstrações financeiras ao longo do exercício de 2019, através do CPC 03 (R2) – Demonstração de Fluxo de Caixa e orientações por meio de ofícios da CVM, e de modo a refletir uma melhor apresentação optou por reclassificar na demonstração de fluxo de caixa os valores de pagamento de principal por obrigação de captação de recursos e pagamento de juros por obrigação de captação de recursos, classificados no exercício de 2018 nas atividades operacionais, para a atividade de financiamento, tendo em vista que essas movimentações referem-se a obrigações por aquisição de imóveis.

| | 2018 (Apresentado) | Reclassificado | 2018 (Reapresentado) |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais | 1.939 | 9.539 | 11.478 |
| Caixa líquido gerado das atividades de investimento | (1.766) | - | (1.766) |
| Caixa líquido gerado das atividades de financiamento | - | (9.539) | (9.539) |
| Variação líquida de caixa e equivalente de caixa | 173 | - | 173 |

3 Principais práticas contábeis

Apuração do resultado

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

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior à 90 dias.

Instrumentos financeiros

- **Data do reconhecimento:** Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente 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. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

Mensuração dos ativos financeiros

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

- **Ativo financeiro para negociação** (mensurado ao valor justo por meio do resultado): Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

- **Investimento mantido até o vencimento:** essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.
- **Recebíveis:** Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Essa categoria inclui as rendas de aluguéis.

Mensuração dos passivos financeiros

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

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- **Obrigações de investimentos a pagar:** representam obrigações decorrentes de custos relacionado à aquisição do imóvel Leblon, sendo avaliado pelo custo amortizado à taxa efetiva da operação.

Reconhecimento de variações de valor justo

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

Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento foram registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

Propriedades para investimento

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

determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

3.1 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária à divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

4 Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo possuía conta corrente no Bancos Itaú S.A no montante de R\$ 2 e R\$ 173, respectivamente.

As aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2019 e 2018, são compostas pelas seguintes aplicações financeiras:

Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundo de investimento em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão representadas por:

| Fundo | 31/12/2019 | | 31/12/2018 | |
|--------------------------------------|------------|---------------|------------|--------------|
| | Quantidade | Saldo | Quantidade | Saldo |
| Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI | 2.036.988 | 96.941 | 680 | 3.018 |
| FI Renda Fixa BRL Referenciado DI LP | - | - | 67.252 | 1.291 |
| | | <u>96.941</u> | | <u>4.309</u> |

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

O FI Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo busca aplicar os seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como referenciados DI, os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente a este parâmetro, observando que a rentabilidade do fundo será impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração, se houver. O fundo possui liquidez imediata, sendo os resgates solicitados convertidos pelo valor da cota do dia da solicitação e liquidados financeiramente no dia seguinte ao da solicitação.

5 Aluguéis a receber

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo registrou na rubrica receitas de aluguéis o montante de R\$ 16.823 e 11.788, respectivamente, referente a créditos imobiliários provenientes da locação dos seus empreendimentos imobiliários. Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui o montante de R\$ 2.977 referente ao faturamento do mês de dezembro que possuem o vencimento no mês subsequente.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo não havia constituído provisão para crédito de liquidação futura (PCLD) por não haver indícios de não realização dos valores a receber dos seus locatários.

6 Cotas de fundos de investimento imobiliários

O Fundo possui em 31 de dezembro de 2019 investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários, listados na B3, no montante de R\$ 34.486.

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

| Código do ativo | Quantidade | Valor unitário | Valor de mercado |
|-----------------|------------|----------------|------------------|
| BBPO11 | 14.896 | 171,60 | 2.556 |
| BRCR11 | 77.746 | 117,70 | 9.151 |
| HGCR11 | 7.741 | 130,95 | 1.014 |
| GTWR11 | 17.377 | 116,99 | 2.033 |
| HGRE11 | 15.920 | 198,00 | 3.152 |
| KNIP11 | 16.844 | 117,80 | 1.984 |
| KNCR11 | 47.923 | 105,75 | 5.068 |
| MGFF11 | 35.277 | 127,94 | 4.513 |
| RBRF11 | 21.878 | 130,75 | 2.861 |
| RBRR11 | 19.603 | 109,89 | 2.154 |
| Total | | | 34.486 |

Movimentação do exercício

| | |
|-------------------------------------------|---------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2018 | - |
| Aquisição de cotas de fundos imobiliários | 31.304 |
| Ajuste a valor justo | 3.182 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2019 | 34.486 |

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 2 referente a rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários investidos e realizou o ganho de R\$ 448 com operações de compra e venda (Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o Fundo não realizou operações com cotas de fundos de investimento imobiliário).

7 Propriedade para investimentos

31/12/2018

| Ativo | (%) participação Fundo | Valor 31/12/2017 | Aquisição | Custo Incremental | Ajuste a valor justo | Valor 31/12/2018 |
|--------------------|------------------------------|---------------------|-----------|----------------------|-------------------------|---------------------|
| Edifício BM336 (v) | 65,64% | 119.072 | - | - | 1.003 | 120.075 |

31/12/2019

| Ativo | (%) participação Fundo | Valor 31/12/2018 | Aquisição | Custo Incremental | Ajuste a valor justo | Valor 31/12/2019 |
|-----------------------------|------------------------------|---------------------|-----------|----------------------|-------------------------|---------------------|
| Edifício BMA Corporate (i) | 70% | - | 91.700 | - | - | 91.700 |
| Edifício Brooklin B.P (ii) | 100% | - | 57.596 | 2.347 | - | 59.943 |
| Edifício Oscar Freire (iii) | 100% | - | 149.507 | 7.498 | - | 157.005 |
| Edifício Vita Cora (iv) | 66,3% | - | 44.913 | 14.315 | - | 59.228 |
| Edifício BM336 (v) | 100% | 120.075 | 66.738 | 113 | 7.274 | 194.200 |

| | | | | | |
|-------|---------|---------|--------|-------|---------|
| Total | 120.075 | 410.454 | 24.273 | 7.274 | 562.076 |
|-------|---------|---------|--------|-------|---------|

i. Edifício BMA Corporate (“ED BMA COR”)

Em 12 de dezembro de 2019, o Fundo adquiriu 100% da Carbonara Empreendimentos e Participações S.A. (“SPE Carbonara”) pelo montante de R\$ 68.129, sendo este: (i) o valor de mercado do edifício BMA Corporate, o qual a companhia detém participação de 70%, fixado em R\$ 91.700; (ii) o financiamento existente; e (iii) o caixa e os passivos da SPE Carbonara nesta data.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 12 de dezembro de 2019, foi deliberado em aumentar o capital social da SPE Carbonara no valor de R\$ 23.120, mediante a emissão de 23.120.000 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Em 18 de dezembro de 2019, o Fundo pré-pagou 100% da dívida da SPE Carbonara no montante de R\$ 23.013.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 18 de dezembro de 2019, foi deliberado a dissolução da SPE Carbonara, visando sua extinção, sendo os valores remanescentes dos ativos e passivos assumidos nesta data pelo Fundo, único acionista, os quais dentre os bens assumidos estão a fração ideal de 70% do Edifício BMA Corporate e direitos de contratos de locação de locatários.

O imóvel está situado no bairro do Humaitá, na Zona Sul do Rio de Janeiro, entre os bairros de Botafogo e Lagoa, com fácil acesso aos demais bairros da Zona Sul, além do centro da cidade, aeroporto Santos Dumont e Zona Norte.

O edifício encontra-se 96% ocupado, sendo 66% da área BOMA total para o BMA Advogados e 30% para a Casa de Saúde São José.

ii. Edifício Brooklin Business Square (“Edif. Brooklin B.P”)

Em 28 de novembro de 2019, o Fundo celebrou escritura de compra e venda, referente à aquisição da totalidade do empreendimento denominado Brooklin Business Square (“BBS”), localizado na Rua Jaceru, 154, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, que possui 5.379 m² de área BOMA. O valor total da aquisição foi de R\$ 57.596, passando o Fundo a ter posse do imóvel e direito a receber suas receitas de locação em regime caixa a partir da desta data.

Localizado na região da Chucru Zaidan, o BBS está próximo da estação de metrô do Morumbi, rodeado de opções de serviços, hotéis e shoppings. Além disso, conta com fácil acesso aos principais eixos corporativos de São Paulo, como as avenidas Morumbi e Chucru Zaidan.

O imóvel encontra-se 100% ocupado por 3 locatários: CO.W CoWorking Space Gestão de Espaços Ltda. (empresa que oferece espaços compartilhados de trabalho para seus usuários, conhecido como coworking), DHL (serviços de entrega expressa para envios internacionais) e ALMAP (agência brasileira de serviços de criatividade em negócios). A CO.W e a DHL ocupam, cada uma, 44% da área BOMA total do edifício e a ALMAP ocupa os 12% restante. Os contratos são típicos, ajustados por IGP-M, e apresentam um prazo médio remanescente dos contratos vigentes de 4,6 anos.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo teve um custo de R\$ 2.347 referente a ITBI, registro de imóvel junto ao cartório e benfeitorias.

iii. Edifício Oscar Freire 585 (“Edif. Oscar Freire”)

Em 5 de dezembro de 2019, o Fundo celebrou escritura de compra e venda da totalidade do edifício Oscar Freire 585, localizado na rua Oscar Freire 585, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, que possui 6.145 m² de área BOMA. O valor total da aquisição foi de R\$ 149.507, passando o Fundo a ter posse do imóvel e direito a receber suas receitas de locação a partir desta data.

Localizado na região dos Jardins, na esquina das ruas Oscar Freire e Augusta, o edifício está próximo da Avenida Paulista, importante eixo corporativo da cidade de São Paulo, e rodeado de opções de restaurantes, hotéis e serviços, em uma das regiões mais nobres da cidade.

O imóvel encontra-se 100% ocupado por 3 locatários: (i) WeWork (empresa que fornece espaços de trabalho privativos e compartilhados para seus usuários, conhecido como coworking), que ocupa 58% da área BOMA total do edifício, (ii) Renner (maior varejista de moda do Brasil¹), ocupando 33% da área BOMA em uma loja no térreo do edifício, acessada pela Rua Oscar Freire, e (iii) a Vitacon (empresa focada na inovação de espaços residenciais) que ocupa os 8% remanescentes.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo teve um custo de R\$ 7.498 referente a ITBI, registro de imóvel junto ao cartório e benfeitorias.

iv. Edifício Vita Corá (“Edif. VITA CORA”)

Em 5 de dezembro de 2019, o Fundo celebrou escritura de compra e venda de 49 unidades autônomas do Edifício Vita Corá, localizado na Rua Cerro Corá, 2.175, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A parcela adquirida pelo Fundo totaliza 4.283 m² de área BOMA e corresponde a 66,3% do condomínio do edifício. O valor total da aquisição foi de R\$ 44.913, passando o Fundo a ter posse do imóvel e direito a receber suas receitas de locação em regime caixa a partir da desta data.

Localizado na região de Alto de Pinheiros, foi desenvolvido pela Vitacon e entregue há menos de 12 meses. O edifício possui 5 pavimentos, sendo que o térreo e os últimos dois, que integram parte da área BOMA própria do Fundo, apresentam pé-direito duplo, com a possibilidade de conversão em dois andares a adição de mezaninos.

Toda a área adquirida pelo fundo do imóvel encontra-se 100% locada pela WeWork.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo teve um custo de R\$ 14.315 referente a ITBI, registro de imóvel junto ao cartório e benfeitorias.

v. Edifício Bartolomeu Mitre 336 (“Edifício BM336”)

O Fundo era proprietário de 65,64% do edifício localizado na Avenida Bartolomeu Mitre, 336, Leblon, Rio de Janeiro – RJ. O BM 336 é um edifício de alto padrão construtivo, que apresenta 4.916 m² de área BOMA, distribuídos em 10 pavimentos, incluindo 3 subsolos, térreo, 5 pavimentos tipo e cobertura, com laje média de 790 m².

O imóvel está localizado no bairro do Leblon, reconhecido como um bairro nobre da Zona Sul do município do Rio de Janeiro, e ao mesmo tempo configura como um dos principais eixos corporativos da cidade, rodeado de importantes centros de comércio, opções de restaurantes e serviços. Está situado a menos de 150m da estação de metrô da Antero de Quental, e a 13km do aeroporto Santos Dumont.

Em 12 de dezembro de 2019, o Fundo adquiriu 100% da Braquiária Empreendimentos e Participações S.A. (“SPE Braquiária”) pelo montante de R\$ 32.626, sendo este: (i) o valor de mercado do edifício Bartolomeu Mitre 336, o qual a companhia detém participação de 34,36%, fixado em R\$ 66.738; (ii) o financiamento existente; e (iii) o caixa e os passivos da SPE Braquiária nesta data.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 18 de dezembro de 2019, foi deliberado a dissolução da SPE Braquiária, visando sua extinção, sendo os valores remanescentes dos ativos e passivos assumidos nesta data pelo Fundo, único acionista. Nesta data, o Fundo passou a ser diretamente investidor de 100% do edifício Bartolomeu Mitre 336.

O edifício encontra-se 100% locado através de contrato atípico do tipo *built-to-suit*, no qual a Vinci Partners (gestora de recursos), responde por 80%, Austral (seguradora) por 15% e TGB (grupo de empreendimentos imobiliários) por 5%.

7.1 Determinação do valor justo dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, as propriedades para investimento estão demonstradas pelo seu respectivo valor justo. Os imóveis adquiridos entre os meses novembro e dezembro de 2019, estão registrados pelos respectivos custo de aquisição, os quais por estarem próximos a data-base do Fundo, representam a melhor expectativa de realização do investimento.

Conforme nota explicativa nº 21.c, em Assembleia Geral de Cotista realizada em 12 de agosto de 2019, foi apresentado laudo a valor justo, preparado por avaliador independente, aos cotistas independentes e não vinculados à Gestora e à Administradora, que representavam 56,78% e 27,25%, respectivamente, das cotas emitidas do Fundo naquela data, utilizado para aprovar as bases de negociação da futura aquisição das SPEs Carbonara e Braquiária, que acabaram sendo adquiridas somente no mês de dezembro por valor que representava condições normais de mercado naquela data.

Tendo em vista esse fato e a ocorrência de os imóveis terem sido adquiridos entre os meses novembro e dezembro de 2019, o Fundo entende que o custo de aquisição representa o valor justo destas transações.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foi elaborado laudo de avaliação realizado por empresa terceira. Abaixo estão as principais premissas:

| Ativo em 31/12/2018 | Cidade/Estado | Avaliador | Data-base | Período projetivo | Taxa de desconto | Taxa de capitalização |
|---------------------|-------------------|---------------------|------------|-------------------|------------------|-----------------------|
| Edifício BM336 | Rio de Janeiro/RJ | Cushman & Wakefield | 31/12/2018 | 15 anos | 8,5% ao ano | 8% ao ano |

8 Obrigações por aquisições de imóveis para renda

Em 14 de agosto de 2013, o Fundo celebrou contrato Compromisso de Venda e Compra na qual o Fundo adquiriu à fração de 65,64% do imóvel localizado na Avenida Bartolomeu Mitre, 336, Leblon, Rio de Janeiro- RJ, pelo montante de R\$ 65.634 (valor de aquisição) a ser pago pelo prazo de 12 anos, em 144 parcelas mensais e sucessivas, corrigidas mensalmente nos termos do artigo 46 da Lei nº 10.931/04, de acordo com o índice de correção básica dos depósitos de poupança, que atualmente utiliza-se da Taxa Referencial – TR (“TR”), divulgada pelo Banco Central do Brasil, referente ao dia do mês da Data Efetiva correspondente ao mês de vencimento da parcela a ser paga e a juros efetivo de 9,20% ao ano (nove inteiros e vinte centésimos por cento ao ano), calculado de forma exponencial base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.

Em 30 de novembro de 2019, o Fundo realizou amortização parcial da dívida no valor de R\$ 30.481.

Através da aquisição da SPE Braquiária, concretizada em 12 de dezembro de 2019, o Fundo passou a ser proprietário de 100% do Edifício Bartolomeu Mitre 336, adquirindo também a fração remanescente da dívida que a SPE Braquiária possuía.

Movimentações ocorridas nos exercícios e os saldos estão apresentados no quadro abaixo:

| Obrigações por securitização de recebíveis | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo no início do exercício | 69.089 | 72.334 |
| Obrigações assumidas no exercício | 43.361 | - |
| Despesas financeiras do exercício | 6.112 | 6.294 |
| Pagamento de juros | (24.375) | (7.955) |
| Pagamento de principal | (15.310) | (1.584) |
| | <u>78.877</u> | <u>69.089</u> |

9 Riscos

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

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

- **Risco macroeconômico** – há uma alta correlação entre o mercado imobiliário e a atividade macroeconômica brasileira. O mercado imobiliário tem sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento do Brasil. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas através de controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a

taxa básica de juros, bem como outras medidas. Assim, o desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo pode ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, dentre os quais se incluem, sem limitação, os seguintes:

- crescimento da economia nacional;
 - inflação;
 - flutuações nas taxas de câmbio;
 - políticas de controle cambial;
 - política fiscal e alterações na legislação tributária;
 - taxas de juros;
 - liquidez dos mercados de capitais; e
 - outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.
- Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e, conseqüentemente, para o desempenho do Fundo. Dentre tais consequências, podem ser elencadas, o alongamento do período de amortização ou liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o Fundo, nem a Administradora e nem a Gestora responderão a qualquer cotista por quaisquer danos ou prejuízos resultantes de tais eventos.

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário, aos cotistas do Fundo e à carteira do Fundo.

O investimento em cotas do Fundo está sujeito aos seguintes riscos de liquidez:

Ausência de liquidez das cotas do Fundo. O Fundo estará apto a negociar suas cotas em mercado secundário, porém, pode não haver liquidez em tais mercados.

Risco relativo às novas emissões de cotas: Para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo, os cotistas deverão acompanhar as novas emissões de cotas do Fundo que poderão ocorrer nas suas respectivas participações no Fundo. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas ensejará a diluição de sua participação no Fundo.

Risco relativo à diluição do valor patrimonial das Cotas do Fundo: O valor patrimonial das Cotas é o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo no fechamento do dia pelo número de Cotas em circulação, calculado diariamente. O único cotista do Fundo, nos termos da ata de assembleia geral extraordinária do Fundo realizada em 10 de dezembro de 2013 e registrada em 12 de dezembro de 2013 no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1335357, aprovou o desdobramento da única cota do Fundo, à razão de 1/200.000, de forma que a única cota do Fundo passasse a corresponder a 200.000 (duzentas mil) cotas e, conseqüentemente, o valor base da cota do lote

único e indivisível fosse alterado de R\$ 200 (duzentos mil reais) para R\$ 1,00 (um real). Assim, o valor somatório base das Cotas foi mantido, mas o número de Cotas foi alterado de 1 (uma) Cota para 200.000 (duzentas mil) Cotas. Além disso, após a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 2ª Emissão, pelo valor inicial de R\$ 1,00 cada Cota, o valor final das Cotas do Fundo será diluído de acordo com o valor patrimonial das Cotas da 1ª Emissão, conforme o percentual de diluição aproximado previsto na seção “Valor Atual da Cota” constante no capítulo 4. “Características do Fundo” do Prospecto da 2ª Emissão. Estes fatos terão impacto financeiro negativo aos Investidores imediatamente após a realização da presente Oferta e, por esta razão, os Investidores deverão ter cautela na análise das informações apresentadas.

Restrição para amortização e resgate das cotas e de distribuição dos resultados. O Fundo foi constituído sob a forma condomínio fechado, de modo que os cotistas não poderão realizar quaisquer resgates das suas cotas antes do prazo de vencimento de suas respectivas cotas.

O investimento em cotas do Fundo está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais se aplicam, sem limitação:

- **Riscos relacionados à regulamentação do setor imobiliário** - O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma e ampliação de Imóveis-Alvo. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações dos Imóveis-Alvo pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas no futuro, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial para o qual o Imóvel foi desenvolvido, acarretando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados do Fundo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor de mercado das cotas.
- **Riscos de flutuações no valor dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo** - O valor dos Imóveis-Alvo que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento à regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos Imóveis, os ganhos decorrentes de eventual alienação dos Imóveis pertencentes ao Fundo, de suas receitas de aluguel, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis-Alvo de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis e, por consequência, sobre as cotas do Fundo.

- **Riscos de não renovação dos contratos de locação** - As estimativas de receitas para as operações do Fundo são feitas com base nos contratos de locação pelo período de vigência dos mesmos. Caso os contratos de locação sejam rescindidos pelos locatários ou a renovação dos contratos de locação não ocorra ou ocorra em valores inferiores aos estimados, há a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, provocando impacto adverso nos resultados do Fundo. Além disso, caso algum dos contratos de locação venha a ser rescindido ou não seja renovado pelo respectivo locatário na data de seu vencimento, o Fundo poderá ter dificuldades para alugar o Imóvel nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos contratos de locação rescindidos e/ou não renovados, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo locatário no curto e médio prazo. Nestas hipóteses, os negócios e resultados do Fundo poderão ser adversamente afetados.
- **Risco de aquisições de novos Imóveis-Alvo** - Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos Imóveis-Alvo. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do Imóvel-Alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os Imóveis-Alvo adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos Imóveis-Alvo em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo ou por prestadores de serviço do Fundo, nos Imóveis-Alvo adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo Imóvel-Alvo. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade dos Imóveis-Alvo que podem recair sobre os próprios Imóveis-Alvo, ou ainda pendências de regularidade dos Imóveis-Alvo que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do Imóvel-Alvo; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis-Alvo pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Imóveis-Alvo pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas. Ademais, mesmo que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.
- **Riscos relativos às receitas mais relevantes** - Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são: (i) quanto às receitas de locação: A inadimplência no pagamento de aluguéis devido a falência, reorganização ou o aumento de vacância de inquilinos nos Imóveis implicarão em não recebimento de receitas, uma vez que os aluguéis representam uma fonte substancial de receitas para o Fundo. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução da receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar todos os compromissos nas datas acordadas, o que poderá implicar na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com esses encargos; (ii) quanto à reciclagem eficiente da carteira do Fundo: Existe o risco de que o Fundo não efetue uma reciclagem eficiente de sua carteira. Ou seja, é possível que o Fundo não consiga vender por valores razoáveis os Imóveis-Alvo que identifique como de baixo retorno ou que não consiga adquirir novos Imóveis-Alvo que propiciem valores adequados; (iii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: Há a possibilidade de as receitas de aluguéis não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser

corrigidas monetariamente e/ou renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre o Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, o que poderá afetar adversamente o Fundo; (iv) quanto à renovação compulsória dos contratos de locação: Importante destacar que, conforme dispõe a Lei do Inquilinato, o locatário não residencial tem direito à propositura de ação de renovação compulsória do contrato de locação desde que atenda, cumulativamente, os seguintes requisitos: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja do interesse do Fundo a renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória; (v) quanto ao não pagamento de tributos e despesas atribuídos aos locatários: O Fundo está sujeito ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, o Fundo poderá arcar com esses custos e isso poderá afetá-lo de forma adversa; e (vi) quanto à rescisão dos contratos de locação sem o pagamento da indenização: Existe a possibilidade de inadimplemento por parte do locatário, nos casos de rescisão dos contratos de locação por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação. As receitas provenientes do aluguel desses Imóveis-Alvo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração dos cotistas do Fundo.

- **Riscos relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário** - O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos Imóveis-Alvo ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos Imóveis-Alvo, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos Imóveis-Alvo e aumento dos custos de manutenção relacionados aos Imóveis-Alvo. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo FUNDO e sua lucratividade podem ser reduzidas, causando um efeito adverso na sua situação financeira e/ou rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado. Adicionalmente, a reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes em áreas próximas às áreas em que se situam os Imóveis-Alvo do FUNDO poderão impactar adversamente sua capacidade de locar ou renovar a locação de espaços dos Imóveis-Alvo em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na rentabilidade do FUNDO e, conseqüentemente, no valor de mercado de suas cotas.
- **Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais** - Os proprietários e locatários de Imóveis-Alvo estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos Imóveis-Alvo, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos locatários dos Imóveis-Alvo. O

eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos locatários também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções cíveis e criminais ao Fundo e à Administradora. As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos Imóveis-Alvo cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos Imóveis-Alvo. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um Imóvel-Alvo pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o Imóvel-Alvo foi desenvolvido, acarretando em um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos cotistas.

- **Condições adversas no mercado da área de influência dos Imóveis podem afetar adversamente os níveis de ocupação ou a capacidade de alugar áreas disponíveis. Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e aluguel das áreas disponíveis** - Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo em alugar de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de locação aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de locações e afetar os resultados operacionais de Imóveis-Alvo, e por conseqüência o resultado do Fundo. Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:
 - quedas nos níveis de ocupação e/ou um aumento na inadimplência dos locatários;
 - depreciação substancial de alguns dos Imóveis-Alvo do Fundo;
 - percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o Imóvel-Alvo se localiza;
 - mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos Imóveis-Alvo;
 - alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
 - concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os Imóveis-Alvo estão localizados.
- **Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os Imóveis-Alvo e de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo** - Nos termos dos contratos de locação, os locatários devem contratar seguros para os Imóveis-Alvo. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis-Alvo de perdas relevantes. Existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigados a incorrer em custos adicionais, os quais poderão

afetar seu desempenho operacional. O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis-Alvo segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Adicionalmente, caso os locatários não renovem os seguros dos Imóveis-Alvo ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

- **Risco de desapropriação** - Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis-Alvo da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos Imóveis-Alvo, os contratos de locação serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos Imóveis-Alvo seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo. Outras restrições aos Imóveis-Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel-Alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.
- **Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais** - Na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas. Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de que alguns dos Imóveis-Alvo são abertos ao público e possuem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo locatário, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.
- **Ausência de garantia para eliminação dos riscos** - O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos qual o próprio Fundo e sua carteira estão sujeitos, que poderão causar perdas no capital investido pelos cotistas do Fundo. Não há garantia de eliminação de possível perda ao Fundo e aos Cotistas. O desempenho do Fundo não conta com a garantia do administrador, do gestor, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito.
- **Liquidez Reduzida dos Investimentos** - A aplicação do Fundo nos Ativos-Alvo tem peculiaridades inerentes à maioria dos Fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que

não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos cotistas.

- **Liquidez Reduzida das cotas do Fundo** - A ausência de histórico no mercado de capitais brasileiro das atividades de negociação de cotas envolvendo Fundos de investimento fechados indica que não poderá não haver liquidez na negociação das cotas do Fundo. Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, aos cotistas não será permitido o resgate das suas cotas antes do término do prazo do Fundo ou série de cotas. Essa característica do Fundo poderá afetar negativamente a atratividade das cotas do Fundo como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais cotas no mercado secundário. Ademais, os Cotistas poderão apenas negociar suas cotas com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas neste Regulamento, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das cotas pelos Cotistas.
- **Risco relativo às novas emissões** - Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição dos cotistas da sua participação no patrimônio do Fundo, é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas ensejará à diluição, cujo resultado é a perda de capacidade política nas decisões do Fundo.
- **Outros riscos** - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao Fundo, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os cotistas.

Sem prejuízo dos riscos acima mencionados, poderão haver outros no investimento em cotas do Fundo no futuro não previstos no Regulamento. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, não podendo o Administrador ou o Gestor ser responsabilizado por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do Fundo, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do Fundo. Não poderá ser imputada ao Administrador ou ao Gestor qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas cotas.

10 Patrimônio líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo está dividido por 9.942.726 cotas (2018 – 1.060.836), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 61,56 (2018 - R\$ 52,17).

O Patrimônio Líquido do Fundo é calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do Fundo, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões, e diferimentos do Fundo, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração do Fundo.

11 Emissões, integralização e subscrição de cota

No âmbito da 1ª emissão, o Fundo emitiu 01 (uma) única cota, no valor de R\$ 200 (duzentos mil reais).

Nos termos da ata de assembleia geral extraordinária do Fundo realizada em 10 de dezembro de 2013, foi aprovado pelos cotistas a 2ª Emissão e também o desdobramento da única cota do Fundo, à razão de 1/200.000, de forma que a única cota do Fundo passasse a corresponder a 200.000 (duzentas mil) cotas e, conseqüentemente, o valor base da cota do lote único e indivisível fosse alterado de R\$ 200 (duzentos mil reais) para R\$ 1 (um real). Assim, o valor somatório base das cotas foi mantido, mas o número de cotas foi alterado de 1 (uma) cota para 200.000 (duzentas mil) cotas (“Desdobramento de Cotas”).

Foi aprovado a 2ª emissão de cotas do Fundo para subscrição mediante oferta pública, a ser realizada nos termos da instrução da CVM nº 400, sendo constituída de 800.000 cotas sendo estas no valor unitário de emissão de R\$ 1,00 (um real)

Através de fato relevante, realizado em 18 de janeiro de 2016, foi informado aos cotistas do Fundo o encerramento da distribuição pública de cotas, série única, nominativas e escriturais, em mercado de balcão não organizado, com esforços restritos de colocação da 3ª emissão do Fundo. Foram colocadas um total de 60.836 (sessenta mil oitocentas e trinta e seis) cotas, perfazendo o montante total colocado de R\$ 2.277 (dois milhões duzentos e setenta e seis mil seiscentos e oitenta e quatro reais e quatorze centavos).

Através de comunicado ao mercado, em 22 de novembro de 2019, foi divulgado o encerramento da 4ª emissão de cotas do Fundo, sendo que foram subscritas e integralizadas 8.881.890 novas cotas em classe e série únicas, nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 60,61 (sessenta e três reais e cinquenta centavos), perfazendo o montante de R\$ 538.331.

12 Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes.

| | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Resultado contábil ajustados pelos efeitos caixas acumulados de períodos anteriores (Saldo inicial) | 22.393 | 18.716 |
| Lucro Líquido Contábil | 22.399 | 6.314 |
| Ajustes de valor justo de propriedade para investimento | (7.274) | (1.004) |
| Despesas de Juros | 6.112 | 6.294 |
| Pagamento de financiamento imobiliário | (24.375) | (7.955) |
| Receita de Aluguel não realizada | (2.977) | - |
| Ajustes de valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário | (3.182) | - |

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| Outros ajustes | (536) | 28 |
| Lucro/(Prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014) | (9.833) | 3.677 |
| Valor distribuído | - | - |
| Resultado acumulado não distribuído | 12.560 | 22.393 |
| Valores a distribuir aprovados pela Administração | 3.580 | - |
| Resultado acumulado ajustado pelos valores a distribuir | 8.980 | 22.393 |

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo passou a distribuir rendimentos aos cotistas, sendo declarado no ano o valor de R\$ 3.580. Em 31 de dezembro de 2019, o resultado acumulado do Fundo ajustado pelos efeitos não-caixa e não distribuído aos seus cotistas era de R\$ 8.980, (durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 não houve distribuição de rendimentos, pois os rendimentos recebidos no exercício foram utilizados para pagamentos das parcelas das obrigações por aquisição de imóveis a prazo contraído pelo Fundo).

13 Taxa de administração

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos na tabela abaixo, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado (“Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$11.210,75 (onze mil, duzentos e dez reais e setenta e cinco centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”).

| Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo | Taxa de Administração |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Até R\$ 500.000.000,00 | 1,2% a.a. |
| Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00 | 1,10% a.a. |
| Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00 | 1,0% a.a. |

Até 12 de agosto de 2019 a taxa de administração era 0,15% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, acrescida de valor adicional de R\$ 2 mensais.

A Taxa de Administração será provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados

Conforme compromisso voluntário estabelecido pela Gestora no prospecto da 4ª emissão de cotas do Fundo, a taxa de administração nos primeiros 12 meses após o encerramento da

emissão será de 1,00% ao ano, e depois será cobrada conforme regras estabelecidas no quadro acima.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi reconhecida despesa a título de taxa de administração no montante de R\$ 191 apresentado na rubrica “Taxa de Administração” (2018 – R\$ 136). Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo possui valores a pagar referente a taxa de administração nos montantes de R\$ 51 e 12, respectivamente.

O Fundo não possui taxas de desempenho (performance), ingresso e saída.

14 Rentabilidade acumulada e Patrimônio Líquido médio dos exercícios

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se os resultados do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi de 35,44% (2018 - 13,14%).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período (apurada considerando se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período) foi de 6,47%.

15 Encargos debitados ao Fundo

Além das despesas com a taxa de administração, foram contabilizadas as seguintes despesas operacionais, conforme previsto na IN 472 da CVM:

| | 31/12/2019 | | 31/12/2018 | |
|-------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | Valores | Percentual | Valores | Percentual |
| Despesas de auditoria e custódia | 61 | 0,05% | 106 | 0,20% |
| Despesas de emolumentos e cartórios | 2 | 0,00% | - | 0,00% |
| Taxa de administração - Fundo | 191 | 0,16% | 136 | 0,26% |
| Taxa de fiscalização da CVM | 23 | 0,02% | 16 | 0,03% |
| Despesa de consultoria | 40 | 0,03% | 12 | 0,00% |
| Outras despesas operacionais | 38 | 0,03% | - | 0,00% |
| | 355 | 0,30% | 270 | 0,49% |

PL Médio de 2019 é de 119.882 (2018 - R\$ 52.056)

16 Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do Fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do Fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

Dos cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

- (i) Isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de

balcão organizado e possua, no mínimo, 50 cotistas são isentos de imposto de renda na fonte;

- (ii) imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%

17 Demandas judiciais

A SPE Carbonara, adquirida pelo Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, possuía uma contingência passiva com chance de êxito possível no montante de R\$ 323. Devido à contingência ter sido considerada no preço de aquisição da SPE Carbonara, a mesma encontra-se provisionada no balanço nesta data e não impactará o resultado do Fundo caso tenha um desfecho desfavorável.

18 Parte relacionadas

Operações de aquisição

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo adquiriu ações das SPEs Carbonara e Braquiária. Estas operações foram realizadas tendo como contrapartes partes relacionadas e para a conclusão das mesmas foram realizadas em 14 de agosto e 11 de dezembro de 2019 assembleias gerais extraordinárias onde apenas os cotistas independentes e não vinculados, 56,78% e 27,2485% das cotas emitidas do Fundo, respectivamente, a Gestora votaram sobre a aprovação de tais operações.

Taxa de administração

No período foram incorridas despesas referentes a taxa de administração, conforme mencionado na nota explicativa nº 12.

19 Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à CVM.

20 Prestadores de serviços

A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo é exercida diretamente pela Administradora, o qual presta ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

21 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

22 Alterações estatutárias

- a. Em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas realizada em 25 de setembro de 2018, foi aprovada a não distribuição dos resultados referentes aos rendimentos auferidos pelo Fundo no segundo semestre de 2016 e no primeiro semestre de 2017 aos cotistas.
- b. Em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas realizada em 28 de março de 2019, foi aprovada a não distribuição dos resultados referentes aos rendimentos auferidos pelo Fundo no segundo semestre de 2017 e no primeiro semestre de 2018 aos cotistas.
- c. Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 12 de agosto de 2019, foram deliberadas: (i) a alteração da denominação social do Fundo de Fundo de Investimentos Imobiliário RM Leblon Corporate para Vinci Corporate Fundo de Investimento Imobiliário; (ii) a reforma integral do Regulamento para atender eventuais exigências formuladas pela CVM para emissão de cotas no mercado de bolsa; (iii) a alteração do Regulamento de forma a prevê emissão de novas cotas por meio de deliberação do Administrador, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante de R\$ 10.000.000; (iv) o aumento da taxa de administração conforme discriminado na Nota Explicativa nº 12; (v) a renúncia do direito de preferência de exercício dos atuais cotistas do Fundo; (vi) a aprovação do laudo de avaliação para fins de aporte de capital na Braquiária Empreendimentos e Participações Ltda. e na Carbonara Empreendimentos e Participações S.A.; e (vii) a aprovação da não distribuição de resultados referentes aos rendimentos auferidos pelo Fundo no primeiro semestre de 2019. Tendo as deliberações entrado em vigor nesta data.
- d. Em Assembleia Geral de Extraordinária de Cotistas, realizada em 4 setembro de 2019, foi deliberada a alteração da denominação social do Fundo de Vinci Corporate Fundo de Investimento Imobiliário para Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário.

23 Demonstrativo ao valor justo

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

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

utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

| Ativos | 31/12/2019 | | | Total |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------|----------------|----------------|
| | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | | |
| Cotas de fundos de renda fixa | 96.941 | - | - | 96.942 |
| Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs | 34.486 | - | - | 34.486 |
| Propriedades para investimento | - | - | 562.076 | 562.076 |
| Total do ativo | 131.427 | - | 562.076 | 693.504 |

| Ativos | 31/12/2018 | | | Total |
|---------------------------------------------------------|--------------|----------|----------------|----------------|
| | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | | |
| Cotas de fundos de renda fixa | 4.309 | - | - | 4.309 |
| Propriedades para investimento | - | - | 120.075 | 120.075 |
| Total do ativo | 4.309 | - | 120.075 | 124.384 |

24 Eventos subsequentes

Em 6 de fevereiro de 2020, o Fundo concluiu a aquisição de 70% da fração imobiliária do edifício “Sede C&A”, localizado na Alameda Araguaia, 1222, em Alphaville, no município de Barueri, Estado de São Paulo. O valor da aquisição foi de R\$ 31.840, com pagamento à vista. O preço será majorado em R\$ 1.289 corrigido por IGP-M caso, em dois anos o contrato de locação ainda esteja vigente e com as mesmas condições comerciais das atuais, o Fundo passará a ter posse do ativo e direito ao resultado operacional em regime caixa de imediato.

Em 3 de março de 2020, O Fundo concluiu a aquisição de 20,11% da fração ideal do Ativo “LAB 1404”, situados no último pavimento do Edifício. O Ativo está localizado na Rua Mourato Coelho, 1404, na Vila Madalena, São Paulo, Estado de São Paulo. O valor total da aquisição foi de R\$ 21.627, que compreende o pagamento à vista da primeira parcela de R\$ 14.095 e o pagamento da segunda parcela de R\$ 7.532 em até 180 dias a contar do pagamento da primeira parcela, sem correção monetária.

A Administradora do Fundo, em consonância com o disposto no CPC 24 – Eventos Subsequentes, vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A Administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de hoje, não há como atestar sobre tais efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nesta demonstração financeira.”

* * *

Danilo Christóforo Barbieri
Diretor Responsável

Robson Christian H. dos Reis
CRC 1SP214011-O