

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário

(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 2020 e Relatório
dos auditores independentes**

Conteúdo

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



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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário
(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 2020 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 2020, 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 2020, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 774.269 mil, que são mensurados pelo seu valor justo determinado com base em preços de transações similares recentes (inferiores a 3 meses) ou, quando não disponíveis, laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador externo, que utiliza, entre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função de a 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 critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

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 e 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, a razoabilidade das estimativas contábeis e as 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 concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



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

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

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

Rio de Janeiro, 22 de março de 2021

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.)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2020		31/12/2019 (Reapresentado)	
			% PL		% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	4				
Disponibilidades		7	0,00%	2	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		20.885	2,70%	96.941	15,84%
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6	67.252	8,70%	34.486	4,46%
Aluguéis a receber	5	4.482	0,58%	2.977	0,49%
Adiantamento - Compra de imóveis		2.880	0,37%	-	0,00%
Valores a receber - Venda de imóveis	7	68.017	8,80%	-	0,00%
Outros valores a receber		427	0,06%	633	0,10%
		163.950	21,21%	135.039	22,06%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Aplicações financeiras - Vinculado a depósitos em garantia		1.912	0,25%	-	0,00%
		1.912	0,25%	-	0,00%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		711.165	92,00%	506.171	82,69%
Ajuste de avaliação ao valor justo		63.104	8,16%	55.905	9,13%
	7	774.269	100,16%	562.076	91,82%
Total do ativo		940.131	121,62%	697.115	113,88%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	5.335	0,69%	3.580	0,58%
Impostos e contribuições a recolher		9	0,00%	90	0,01%
Taxa de administração e gestão		776	0,10%	51	0,01%
Auditoria e custódia		6	0,01%	105	0,02%
Taxa de fiscalização CVM		-	0,01%	12	0,00%
Custos relacionados a oferta		-	0,01%	1.947	0,32%
Provisões e contas a pagar		465	0,07%	329	0,05%
Obrigações por securitizações de recebíveis	8	19.116	2,48%	14.582	2,38%
Obrigações por aquisição de imóveis	7	19.804	2,57%	-	0,00%
		45.511	5,89%	20.696	3,38%
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por securitizações de recebíveis	8	121.792	15,77%	64.295	10,50%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis		(169)	-0,01%	-	0,00%
		121.623	15,73%	64.295	10,50%
Total do passivo		167.134	21,62%	84.991	13,88%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		691.821	89,50%	541.608	88,48%
Gastos com colocação de cotas		(563)	-0,07%	(371)	-0,06%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(50.498)	-6,53%	(3.580)	-0,58%
Reserva de lucros		132.237	17,11%	74.467	12,17%
Total do patrimônio líquido	10	772.997	100,00%	612.124	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		940.131	121,62%	697.115	113,88%

As notas explicativas 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 de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	5	49.658	16.823
		<u>49.658</u>	<u>16.823</u>
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	7.199	7.274
		<u>7.199</u>	<u>7.274</u>
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	8	(7.088)	(6.112)
		<u>(7.088)</u>	<u>(6.112)</u>
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		(150)	-
Despesas de condomínio		(233)	(13)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(8)	(31)
		<u>(391)</u>	<u>(44)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>49.378</u>	<u>17.941</u>
Imóveis em estoque			
Receitas de vendas de imóveis	7	19.398	-
Resultado líquido de imóveis em estoque		<u>19.398</u>	<u>-</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6	2.481	2
Resultados em transações de cotas de FII	6	874	448
Ajuste ao valor justo de cotas de FII	6	(9.271)	3.182
Despesas de IR s/ ganho de capital de cotas de FII		(323)	(90)
		<u>(6.239)</u>	<u>3.542</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>62.537</u>	<u>21.483</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.079	1.623
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(14)	(352)
		<u>1.065</u>	<u>1.271</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Outras receitas		1.757	-
Despesa de consultoria		(259)	(40)
Despesas de auditoria e custódia		(125)	(61)
Despesas de emolumentos e cartórios		(1)	(2)
Taxa de administração e gestão		(6.718)	(191)
Taxa de fiscalização da CVM		(36)	(23)
Outras receitas (despesas) operacionais		(450)	(38)
		<u>(5.832)</u>	<u>(355)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>57.770</u>	<u>22.399</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>12.673.868</u>	<u>9.942.726</u>
Lucro por cota - R\$		<u>4,56</u>	<u>2,25</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>60,99</u>	<u>61,56</u>

As notas explicativas 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 dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos a cotistas	Lucros/Prejuízos Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2018		3.277	-	-	52.068	55.345
Amortização de cotas						-
Cotas de investimentos integralizadas	10	538.331	-	-		538.331
Lucro líquido do exercício		-	-	-	22.399	22.399
(-) Gastos com colocação de cotas		-	(371)	-	-	(371)
Rendimentos destinados no período	11	-	-	(3.580)	-	(3.580)
Em 31 de dezembro de 2019		541.608	(371)	(3.580)	74.467	612.124
Cotas de investimentos integralizadas	10	150.213	-	-	-	150.213
Lucro líquido do exercício		-	-	-	57.770	57.770
Gastos com colocação de cotas		-	(192)	-	-	(192)
Rendimentos destinados no período	11	-	-	(46.918)	-	(46.918)
Em 31 de dezembro de 2020		691.821	(563)	(50.498)	132.237	772.997

As notas explicativas 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 dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		48.153	13.846
Pagamento de despesas de consultoria		(259)	(40)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(8)	(31)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios		(1)	(2)
Pagamento de despesas de condomínio		(233)	(13)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia		(224)	(61)
Pagamento de tributos municipais e federais		(150)	-
Pagamento de taxa de administração e gestão		(5.993)	(152)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(48)	(15)
Recebimentos/(pagamentos) diversos		(71)	(345)
Rendimento de receitas financeiras de cotas de fundo de renda fixa e CDB		1.079	1.623
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(14)	(352)
Caixa líquido das atividades operacionais		42.231	14.458
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)	6	(59.644)	(31.304)
Resgate de cotas de FIIs	6	18.481	-
Aplicação em títulos vinculados a garantia		(1.912)	-
Resultados em transações de cotas de FII		-	448
Recebimento de rendimentos de cotas de FII		2.481	2
Aquisição de imóveis para renda		(149.942)	(376.072)
Pagamento de benfeitorias, impostos e registro de imóveis para renda	7	(13.867)	(15.294)
Pagamento de IR s/ ganho de capital		(404)	-
Adiantamento por compra de imóveis		(2.880)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(207.687)	(422.572)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas	10	150.213	538.331
Aportes realizados pelos cotistas para custos com emissão de cotas		(227)	1.948
Gasto com colocação de cotas		(192)	(371)
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos		(169)	-
Pagamento de juros por obrigações de captação de recursos	8	(313)	(24.375)
Pagamento de amortização por obrigações de captação de recursos	8	(14.744)	(15.310)
Rendimentos pagos	11	(45.163)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		89.405	500.223
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		(76.051)	92.461
Caixa e equivalentes de caixa - Início do exercício		96.943	4.482
Caixa e equivalentes de caixa - Fim do exercício		20.892	96.943

As notas explicativas 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”) 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 nº 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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 aos investimentos do Fundo.

O objetivo do Fundo é o investimento, preponderantemente, em 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 art. 45 da Instrução nº 472/08 da CVM, 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 da carteira do Fundo é feita pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (“Administradora”), da 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.

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 22 de março de 2021.

Reapresentação dos saldos comparativos

- a) A Administradora realizou a revisão dessas demonstrações financeiras ao longo do exercício de 2020, através do CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis, e de modo a refletir uma melhor apresentação optou por reclassificar no Balanço Patrimonial os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, classificados no exercício de 2019 como ativo não circulante, para ativo circulante, tendo em vista, principalmente, que espera-se que estes investimentos sejam realizados, de acordo com as estratégias de investimento do Fundo, no decurso normal de seu ciclo operacional.

	2019 <u>(Apresentado)</u>	Reclassificado	2019 <u>(Reapresentado)</u>
<u>Ativo não circulante</u>			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Cotas de fundo de investimento imobiliário	34.486	(34.486)	-
<u>Ativo circulante</u>			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	34.486	34.486
Varição líquida do ativo	34.486	-	34.486

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 em cotas de fundos de investimento, com liquidez imediata, prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Propriedades para investimento

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. Os incentivos de arrendamentos concedidos são reconhecidos como parte integrante da receita total de aluguel, durante o prazo do arrendamento.

Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração inicial

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Fundo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados ao valor justo, mais ou menos, para um item não mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

Classificação e mensuração subsequente

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro do Fundo é classificado como mensurado: ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso o ativo seja mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja a negociação do respectivo ativo financeiro, desde que seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se o Fundo gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos do Fundo. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado

São ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Ativos financeiros são designados como mensurados ao custo amortizado quando os respectivos ativos forem mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo é o recebimento dos fluxos de caixas contratuais, logo, tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo preço da transação e, após o reconhecimento inicial, são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado. Estes passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros é reconhecida no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Redução ao valor recuperável (Impairment)

Instrumentos financeiros

O Fundo reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

As provisões para perdas com contas a receber de clientes são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Fundo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Fundo, na avaliação de crédito e considera informações prospectivas (*forward-looking*).

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Fundo de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Fundo espera receber).

As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o Fundo não possui provisão para redução ao valor recuperável sobre seus ativos financeiros.

Mensuração do valor justo

Valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração, no mercado principal ou, na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual o Fundo tem acesso nessa data.

Quando disponível, o Fundo mensura o valor justo de um instrumento utilizando o preço cotado num mercado ativo para esse instrumento. Um mercado é considerado como “ativo” se as transações para o ativo ou passivo ocorrem com frequência e volume suficientes para fornecer informações de precificação de forma contínua.

Se não houver um preço cotado em um mercado ativo, o Fundo utiliza técnicas de avaliação que maximizam o uso de dados observáveis relevantes e minimizam o uso de dados não observáveis. A técnica de avaliação escolhida incorpora todos os fatores que os participantes do mercado levariam em conta na precificação de uma transação.

A melhor evidência do valor justo de um instrumento financeiro no reconhecimento inicial é normalmente o preço da transação - ou seja, o valor justo da contrapartida dada ou recebida.

Aluguéis a receber e receita de aluguéis

Os valores a receber estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis. A receita de aluguéis é registrada em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

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”.

As cotas de fundos de investimento imobiliário, são registrados pelo custo de aquisição, incluindo os custos de corretagens e os emolumentos. Conforme disposições da Instrução CVM nº 465/08, os ativos de renda variável são valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 S.A.”), desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.

Nas operações de vendas das cotas de fundos de investimento imobiliário, as taxas de corretagem e os emolumentos são registrados diretamente no resultado como despesas. Os ganhos e/ou as perdas não realizados são reconhecidos na rubrica “Ajuste ao valor justo de cotas de FII”, e os lucros ou prejuízos apurados nas negociações são registrados na rubrica “Resultados em transações de cotas de FII quando aplicável.

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.

Obrigações por securitização de recebíveis

Referem-se à atividade de captação de recursos com terceiros realizado pelo Fundo, que tem como lastro os recebíveis mensais oriundos dos contratos de aluguel das propriedades do Fundo firmados com os respectivos locatários, e que estão classificadas como passivos financeiros e mensurados ao custo amortizado que tem como base a sua taxa de cessão

Partes relacionadas

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

Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo possuía conta-corrente no Banco Itaú S.A. nos montantes de R\$ 7 e R\$ 2, respectivamente.

As aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2020 e 2019 são compostas pelas seguintes aplicações financeiras:

Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundo de investimento em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão representadas por:

Fundo	31/12/2020		31/12/2019	
	Quantidade de ações	Saldo	Quantidade de ações	Saldo
Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI (a)	204.908	20.885	-	-
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI (b)	-	-	2.036.988	96.941
		<u>20.885</u>		<u>96.941</u>

- (a) O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo – Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ: 03.557.198/0001-05, busca aplicar os seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa - Curto Prazo”, os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa Selic ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 (sessenta) dias com aplicação mínima de 80% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, estejam atreladas direta ou indiretamente a este parâmetro.
- (b) 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 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 esse parâmetro, direta ou indiretamente.

As solicitações de resgates do Fundo nesses fundos investidos são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente à Administradora.

5 Aluguéis a receber

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo registrou na rubrica “Receitas de aluguéis” os montantes de R\$ 49.658 e R\$ 16.823, respectivamente, referentes a créditos imobiliários provenientes da locação dos seus empreendimentos imobiliários. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo possui os montantes de R\$ 4.482 e R\$ 2.977, respectivamente, referentes ao faturamento do mês de dezembro que possui o vencimento no mês subsequente.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não havia constituído provisão para perdas esperadas por não haver indícios de não realização dos valores a receber dos seus locatários.

6 Cotas de fundos de investimento imobiliário

O Fundo possui em 31 de dezembro de 2020 e 2019 investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário, listados na B3, nos montantes de R\$ 67.252 e R\$ 34.486, respectivamente.

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

2020			
Código do ativo	Quantidade	Valor unitário	Valor de mercado
BRCR11	116.581	88,74	10.345
CPFF11	16.270	81,50	1.326
CPTS13	1.634	104,15	170
HGCR11	16.539	101,80	1.684
HGRE11	493	157,00	77
HGRE13	2.229	157,00	350
HGRE14	35	157,00	6
JSRE11	3.480	99,49	346
KNCR11	75.873	87,05	6.605
KNIP11	26.091	115,82	3.022
KNRI11	20.456	162,32	3.321
MGFF11	39.061	86,14	3.365
RBRF11	6.725	97,70	657
RBRF13	246	97,70	24
RBRR11	22.205	95,08	2.111
RBVA11	11.029	118,00	1.301
RBVA13	254.238	118,00	30.000
XPPR11	31.133	81,66	2.542
Total			67.252

2019

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 2019	34.486
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	59.644
Resgate de cotas de fundos imobiliários	(18.481)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	874
Ajuste a valor justo	(9.271)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	67.252

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 2.481 referente a rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários investidos (2019: R\$ 2) e realizou o ganho de R\$ 874 com operações de compra e venda (2019: R\$ 448).

7 Propriedades para investimentos

31/12/2020

Ativo	(%) participação Fundo	Valor 31/12/2019	Aquisição	Vendas	Custo incremental	Ajuste a valor justo	Valor 31/12/2020
Edifício BMA Corporate (i)	100%	91.700	39.300	-	3.984	7.016	142.000
Edifício Brooklin B.P (ii)	100%	59.943	-	-	12	2.445	62.400
Edifício Oscar Freire (iii) (*)	68,54%	157.005	-	(48.619)	304	(14.722)	93.968
Edifício Vita Cora (iv)	66,30%	59.228	-	-	97	3.875	63.200
Edifício BM336 (v)	100%	194.200	-	-	35	15.965	210.200
Edifício Alphaville C&A (vi)	100%	-	46.793	-	3.106	(1.899)	48.000
Edifício LAB 04 (vii)	20,11%	-	21.627	-	1.154	(5.481)	17.300
Edifício Haddock Lobo (viii)	85,70%	-	132.026	-	5.176	-	137.201
Total	-	562.076	239.746	(68.017)	13.867	7.199	774.269

(*) O Fundo detém 100% das lajes corporativas do empreendimento imobiliário.

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 o aumento do 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 deliberada a dissolução da SPE Carbonara, visando à sua extinção, sendo os valores remanescentes dos ativos e passivos assumidos nesta data pelo Fundo, único acionista, os quais, entre os bens assumidos, estão à fração ideal de 70% do Edifício BMA Corporate e direitos de contratos de locação de locatários.

O Fundo concluiu, em 25 de setembro de 2020, a aquisição de 30% da fração imobiliária do edifício ED BMA COR, passando a ter 100% do imóvel com essa aquisição. O valor da aquisição, pago à vista nessa data, foi de R\$ 39.300.

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 imóvel possui área BOMA locável de 7.049,28 m² do qual 96% encontra-se ocupado, sendo 66% da área para o BMA Advogados e 30% para a Casa de Saúde São José.

(ii) Edifício Brooklin Business Square (“BBS”)

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, nº 154, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, que possui 5.279,85 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 de caixa a partir dessa data.

Localizado na região da Chucri 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 Chucri Zaidan.

O imóvel encontra-se 100% ocupado por três 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% restantes.

(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, nº 585, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, que possui 7.608,53 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 dessa 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 três 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.

Em 18 de dezembro de 2020, o Fundo celebrou acordo, irrevogável e irretroatável, para a venda de 100% da área destinada à loja de varejo ocupada pela Renner S.A. no edifício, representativos de 31,46% da área total do imóvel. O valor total da venda foi de R\$ 68.017. O pagamento será efetuado em duas parcelas iguais, com 50% do valor pago

em janeiro de 2021 e os 50% remanescentes em julho de 2021, corrigido por IPCA. Nessa operação, o Fundo reconheceu um ganho de R\$ 19.398 registrado na rubrica receitas de vendas de imóveis.

(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, nº 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 de caixa a partir dessa data.

Localizado na região de Alto de Pinheiros, foi desenvolvido pela Vitacon. O edifício possui cinco pavimentos: 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 com a adição de mezaninos.

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

(v) Edifício Bartolomeu Mitre 336 (“Edifício BM 336”)

O Fundo era proprietário de 65,64% do edifício localizado na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, Leblon, Rio de Janeiro/RJ. O Edifício BM 336 é um edifício de alto padrão construtivo, que apresenta 4.916,76 m² de área BOMA, distribuídos em dez pavimentos, incluindo três subsolos, térreo, cinco pavimentos 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 150 m da estação de metrô da Antero de Quental e a 13 km 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 BM 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 nessa data.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 18 de dezembro de 2019, foi deliberada a dissolução da SPE Braquiária, visando à sua extinção, sendo os valores remanescentes dos ativos e passivos assumidos nessa data pelo Fundo, único acionista. Nessa data, o Fundo passou a ser diretamente investidor de 100% do Edifício BM 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%.

(vi) Edifício Alphaville C&A (“Edifício Sede C&A”)

O Fundo concluiu, em 6 de fevereiro de 2020, a aquisição de 70% da fração imobiliária do edifício “Sede C&A”, localizado na Alameda Araguaia, nº 617, em Alphaville, no município de Barueri, Estado de São Paulo. O valor da aquisição foi de R\$ 31.840, com pagamento à vista.

O Fundo concluiu, em 23 de outubro de 2020, a aquisição de 30% da fração imobiliária do Edifício Sede C&A. O Fundo, que já detinha 70% de participação no ativo, passa a deter 100% do imóvel com essa aquisição. O valor da aquisição foi de R\$ 14.954, com pagamento à vista nessa data. A área BOMA locável do imóvel corresponde a 7.900 m².

(vii) Edifício LAB 04 (“LAB 04”)

O Fundo concluiu, em 3 de março de 2020, a aquisição de 20,10% da fração ideal do Ativo “LAB 1404”, equivalente a 1.085 m² de área BOMA própria, situado no último pavimento do edifício. O ativo está localizado na Rua Mourato Coelho, nº 1.404, na Vila Madalena, São Paulo, Estado de São Paulo. O valor total da aquisição foi de R\$ 21.627, totalmente liquidado durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(viii) Edifício Haddock Lobo (“Haddock Lobo”)

Em 29 de outubro de 2020, o Fundo realizou a aquisição de 12 pavimentos do edifício “Haddock Lobo”, que equivalem a 85,7% da área BOMA total do edifício. O ativo está localizado na Rua Haddock Lobo, nº 347, Paulista, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O valor da aquisição será de R\$ 132.026, e o ativo passará por obras de *retrofit* em suas áreas comuns, custeadas pelo Fundo, com valor total estimado de R\$ 7.000. Nesta data, o Fundo realizou o pagamento de R\$ 42.222, sendo o saldo remanescente liquidado da seguinte forma:

- (i) Uma parcela no valor de R\$ 19.804, será quitada mediante a conclusão e aceite da obra de *retrofit* do ativo, com estimativa de conclusão em até 12 meses.
- (ii) Da parcela do preço não condicionada ao *retrofit*, R\$ 20.000 serão pagos ao longo de cinco anos, sobre o qual incidirá juros remuneratórios de 4,525% ao ano, e R\$ 50.000 serão pagos ao longo de 15 anos, sobre o qual incidirá correção monetária calculada com base na variação acumulada mensal do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE) e juros remuneratórios a uma taxa fixa de 5,575% ao ano.

7.1 Determinação do valor justo dos imóveis

As propriedades para investimento foram avaliadas pela CB Richard-Ellis (“CBRE”), que emitiu laudos de avaliação com data-base em 31 de dezembro de 2020, aprovadas pelo Administrador. As avaliações foram elaboradas baseadas nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local. Os especialistas da CBRE contratados possuem equipe técnica qualificada com experiência no setor imobiliário, sendo responsáveis por realizar diversas avaliações de empreendimentos corporativos.

Para a consecução do objetivo observou-se o que preceitua a NBR. 14.653 (Parte 1 a 4) da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas. O método utilizado para a avaliação do valor econômico dos empreendimentos corresponde a capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

O imóvel Edifício Haddock Lobo, adquirido em novembro de 2020, está registrado pelo respectivo custo de aquisição, o qual, por estar próximo à data-base do Fundo, representa a melhor expectativa de realização do investimento.

Os imóveis adquiridos entre os meses novembro e dezembro de 2019, foram registrados pelos respectivos custos de aquisição, os quais por estarem próximos àquela data-base, representavam a melhor expectativa de realização do investimento naquele exercício.

Conforme nota explicativa nº 21.b, em Assembleia Geral de Cotista realizada em 12 de agosto de 2019, foi apresentado laudo a valor justo, preparado por avaliador terceiro, 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.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi elaborado laudo de avaliação realizado por avaliador contratado, pelo método de renda (fluxo de caixa descontado). Abaixo, estão as principais premissas:

31/12/2020

Ativo	Estado	Avaliador	Data-base	Período	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício BMA Corporate	Rio de Janeiro	CBRE Consultoria do Brasil Ltda.	31/12/2020	10 anos	8,75% ao ano	8,00% ao ano
Edifício Brooklin B.P	São Paulo	CBRE Consultoria do Brasil Ltda.	31/12/2020	10 anos	9,25% ao ano	8,75% ao ano
Edifício Oscar Freire	São Paulo	CBRE Consultoria do Brasil Ltda.	31/12/2020	10 anos	8,50% ao ano	7,75% ao ano
Edifício Vita Cora	São Paulo	CBRE Consultoria do Brasil Ltda.	31/12/2020	10 anos	8,50% ao ano	7,75% ao ano
Edifício BM336	Rio de Janeiro	CBRE Consultoria do Brasil Ltda.	31/12/2020	10 anos	8,00% ao ano	7,50% ao ano
Edifício Alphaville C&A	São Paulo	CBRE Consultoria do Brasil Ltda.	31/12/2020	10 anos	9,50% ao ano	9,25% ao ano
Edifício LAB 04	São Paulo	CBRE Consultoria do Brasil Ltda.	31/12/2020	10 anos	9,00% ao ano	7,75% ao ano

A determinação de valor justo é suportada por evidências de mercado.

8 Obrigações por securitizações

Obrigação Edifício BM 336

Em 14 de agosto de 2013, o Fundo celebrou contrato Compromisso de Venda e Compra, o qual adquiriu a 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 calculado de forma exponencial base 360 dias corridos.

Em 30 de novembro de 2019, o Fundo realizou amortização parcial da dívida vinculada à aquisição do empreendimento imobiliário Edifício BM 336, 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 BM 336, adquirindo também a fração remanescente da dívida que a SPE Braquiária possuía.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor da obrigação por aquisição do Edifício BM 336 encontra-se em R\$ 70.493 (2019: R\$ 78.877).

Obrigação Edifício Haddock Lobo

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 7, o Fundo adquiriu obrigações por securitização através da aquisição do empreendimento imobiliário Haddock Lobo.

Conforme previsto no contrato de promessa de compra e venda, foi realizado o parcelamento de R\$ 70.000, de duas formas distintas, mediante cessão da parte vendedora de todos os créditos, incluindo os respectivos juros, correção monetária, multas, penalidades, indenizações, despesas e demais encargos previstos no contrato, para uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, para que, por meio da estrutura de securitização, tais recebíveis sejam utilizados como lastro na emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) e de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”).

1. Parcela securitização 1: R\$ 20.000 serão pagos ao longo de cinco anos, sobre o qual incidirá juros remuneratórios de 4,525% ao ano,
2. Parcela securitização 2: R\$ 50.000 serão pagos ao longo de 15 anos, sobre o qual incidirá correção monetária calculada com base na variação acumulada mensal do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE) e juros remuneratórios a uma taxa fixa de 5,575% ao ano.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor da obrigação por securitização do Edifício Haddock Lobo encontra-se em R\$ 70.415.

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

Obrigações por securitização de recebíveis	31/12/2020	31/12/2019
Saldo no início do exercício	78.877	69.089
Obrigações assumidas no exercício	70.000	43.361
Despesas financeiras do exercício	7.088	6.112
Pagamento de juros	(313)	(24.375)
Pagamento de principal	(14.744)	(15.310)
Total	<u>140.908</u>	<u>78.877</u>
Curto Prazo	19.116	14.582
Longo Prazo	121.792	64.295

9 Riscos

Não obstante a diligência da Administradora 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 a Administradora e a Gestora 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, entre 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, entre 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
- 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 pode ser elencado 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 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
- 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.

Restrição para amortização e resgate das cotas e distribuição dos resultados. O Fundo foi constituído sob a forma condomínio fechado, de modo que os cotistas não poderão realizar 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, entre 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, entre 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, conseqüentemente, a rentabilidade e o 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 prazos, 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 destes. 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 prazos. 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 essa 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, e 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 essa 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 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. Essas 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 o 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 a necessidade de os cotistas serem convocados a arcar 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 estes 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.
- (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 ser 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 nesse 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 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 consequência, o resultado do Fundo. 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.
- 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 obrigado 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 ser 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 a 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 a 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 a estes, 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, entre 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 nos âmbitos 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. Esse 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 quais 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 da Administradora, da Gestora, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do 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 nesse 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 a 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, poderá haver outros no investimento em cotas do Fundo no futuro não previstos no Regulamento. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou do FGC, não podendo a Administradora ou a Gestora ser responsabilizadas 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 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 à Administradora ou à Gestora responsabilidade alguma por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas cotas.

Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, informamos que os imóveis do portfólio do Fundo poderão sofrer medidas restritivas na sua operação, seja por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais podem, inclusive, impactar de forma negativa a performance do Fundo, tanto na precificação de suas cotas como nas distribuições de resultado.

10 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2020 o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 12.673.868 cotas (2019 - 9.942.726), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 60,99 (2019 - R\$ 61,56).

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.

a. **Emissões, resgates, integralização e subscrição de cota**

Através de comunicado ao mercado, em 22 de novembro de 2019, foi divulgado o encerramento da quarta 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, perfazendo o montante de R\$ 538.331.

Através de comunicado ao mercado, em 13 de outubro de 2020, foi divulgado o encerramento da 5ª emissão de cotas do Fundo, sendo subscritas e integralizadas 2.731.142 novas cotas em classe e série únicas, nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 55,00, perfazendo o montante de R\$ 150.213.

Não é permitido o resgate das cotas.

b. **Negociação das cotas**

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código VINO11.

VINO11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento	
	2020	2019 (*)
Janeiro	66,75	-
Fevereiro	66,75	-
Março	53,99	-
Abril	50,34	-
Mai	51,79	-
Junho	59,25	-
Julho	57,69	-
Agosto	58,40	-
Setembro	59,35	-
Outubro	59,50	-
Novembro	60,30	63,50
Dezembro	63,25	71,96

(*) O Fundo se tornou listado em novembro de 2019.

11 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.

	31/12/2020	31/12/2019
Resultado contábil ajustado pelos efeitos de caixas acumulados de períodos anteriores (saldo inicial)	12.560	22.393
Lucro líquido contábil	57.770	22.399
Ajustes de valor justo de propriedade para investimento	(7.199)	(7.274)
Despesas de juros	7.088	6.112
Pagamento de financiamento imobiliário	(313)	(24.375)
Receita de aluguel não realizada	(1.505)	(2.977)
Ajustes de valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário	9.271	(3.182)
Venda de propriedade para investimento	(19.398)	-
Outros ajustes	312	(536)
Lucro/(prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da Lei nº 8.668/93 (Ofício CVM nº 01/2014)	46.026	(9.833)
Valor distribuído	(45.163)	-
Resultado acumulado não distribuído	13.453	12.560
Valores a distribuir aprovados pela Administração	5.323	3.580
Resultado acumulado ajustado pelos valores a distribuir	8.100	8.980

Em 31 de dezembro de 2020, o resultado acumulado do Fundo ajustado pelos efeitos não caixa e não distribuídos aos seus cotistas era de R\$ 8.100 (2019 - R\$ 8.980).

12 Remuneração da administração

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\$11,21075 (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	1,2% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000	1,10% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000	1,0% a.a.

Até 12 de agosto de 2019, a Taxa de Administração era de 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 quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados

Conforme compromisso voluntário estabelecido pela Gestora no prospecto da quarta 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 2020, foi reconhecida despesa a título de Taxa de Administração no montante de R\$ 6.718, apresentado na rubrica “Taxa de Administração e gestão” na Demonstração do Resultado (2019 - R\$ 191). Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo possui valores a pagar referentes à Taxa de Administração, nos montantes de R\$ 776 e R\$ 51, respectivamente.

Taxa de performance

Será devida pelo Fundo a Gestora taxa de performance, em virtude do desempenho do Fundo, correspondente a 20% da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período corrigidos pelo benchmark; e (ii) a rentabilidade do capital do Fundo atualizado pelo benchmark. A taxa de performance somente será paga caso seja superior à taxa de performance acumulada na última data de pagamento da taxa de performance.

A taxa de performance será apurada no último dia útil de maio e novembro de cada ano, sendo que o pagamento será realizado no 5º dia útil após o encerramento do respectivo período de apuração.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não foram reconhecidas despesas com taxa de performance.

13 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 9,07% (2019 - 35,44%).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período (apurado considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período) foi de 4,29% (2019 - 6,47%).

14 Encargos debitados ao Fundo

Durante os exercícios foram contabilizadas as seguintes despesas operacionais, conforme previsto na Instrução CVM nº 472:

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valores	Percentual (*)	Valores	Percentual (*)
Despesas de auditoria e custódia	125	0,02%	61	0,05%
Despesas de emolumentos e cartórios	1	0,00%	1	0,00%
Taxa de Administração e gestão	6.718	1,06%	191	0,16%
Taxa de fiscalização da CVM	36	0,01%	23	0,02%
Despesa de consultoria	259	0,04%	40	0,03%
Outras despesas operacionais	450	0,07%	38	0,03%
	<u>7.589</u>	<u>1,20%</u>	<u>355</u>	<u>0,30%</u>

(*) Percentual calculado entre o valor das respectivas despesas em relação ao patrimônio líquido médio do Fundo.

O Patrimônio líquido médio do Fundo de 2020 é de R\$ 636.390 (2019 - R\$ 119.882).

15 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%.

16 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, esta encontra-se provisionada no balanço nesta data e não impactará o resultado do Fundo caso tenha um desfecho desfavorável.

17 Transações entre partes relacionadas

a. Taxa de administração

No período, foram incorridas despesas referentes à Taxa de Administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 12.

b. Operações de aquisição de imóveis

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.

c. Aluguel de imóveis

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Gestora e empresas do grupo da Gestora, eram as locatárias de, aproximadamente, 85% da área bruta locável do Edifício BM 336. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo apropriou R\$ 16.440 a título de receita com aluguel com a Gestora e empresas do Grupo da Gestora (2019: R\$ 9.925). Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não há saldos de aluguel a pagar, pela gestora e empresas do grupo da Gestora, em situação de inadimplência.

18 Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como na B3.

19 Prestadores de serviços

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

20 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, nos exercícios, 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.

21 Alterações estatutárias

- (a) 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.
- (b) Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 12 de agosto de 2019, foram deliberados: (i) a alteração da denominação social do Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliário RM Leblon Corporate para Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário; (ii) a reforma integral do Regulamento para atender a eventuais exigências formuladas pela CVM para emissão de cotas no mercado de bolsa; (iii) a alteração do Regulamento de forma a prever 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. As deliberações entraram em vigor nessa data.
- (c) Em Assembleia Geral 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.

22 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 48 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo, baseado no CPC 46, 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 art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

31/12/2020				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	20.885	-	20.885
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	67.252	-	-	67.252
Propriedades para investimento	-	-	774.269	774.269
Total do ativo	67.252	20.885	774.269	862.406

31/12/2019				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	96.941	-	96.941
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	34.486	-	-	34.486
Propriedades para investimento	-	-	562.076	562.076
Total do ativo	34.486	96.941	562.076	693.503

23 Eventos subsequentes

Em 08 de fevereiro de 2021, o Fundo concluiu a aquisição de 100% do edifício “Cardeal Corporate” (“Ativo”) e efetuou o pagamento no valor de R\$ 26.400. O Cardeal Corporate é um edifício de alto padrão construtivo (classe A) e arquitetura diferenciada, com 2.682 m² de área BOMA e encontra-se localizado em Pinheiro, região residencial nobre da cidade de São Paulo.

* * *

Danilo Christóforo Barbieri
Diretor responsável

Robson Christian H. dos Reis
CRC 1SP214011-O