

Faria Lima Capital  
Recebíveis  
Imobiliários I -  
Fundo de  
Investimento  
Imobiliário

CNPJ 33.884.145/0001-51  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:  
13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2020**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração dos fluxos de caixa</b>	<b>9</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>10</b>



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Cotistas e à Administradora do**

**Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo de Investimento Imobiliário**

*São Paulo - SP*

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - 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 Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor 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.

## Existência e Valorização dos ativos financeiros – certificados de recebíveis imobiliários

Veja nota explicativa nº 6.

Principais assuntos de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía 61,82% de seu patrimônio líquido aplicado em certificados de recebíveis imobiliários, sendo valorizados a valor justo com base em modelo de precificação e premissas determinadas pela Administradora para os quais os indexadores/parâmetros são observáveis no mercado. Devido ao fato da determinação do valor justo desses ativos financeiros estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do cálculo a valor justo, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade; a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações, e as taxas e índices financeiros de mercado;</li><li>– Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, reperformamos o cálculo do valor justo dos ativos financeiros com base em preços, indexadores e demais premissas disponibilizadas pela Administradora; e</li><li>– Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos certificados de recebíveis imobiliários no tocante à sua mensuração, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

## Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras correspondentes ao período findo em 31 de dezembro de 2019, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, sem modificações, datado de 27 de março de 2020.

## Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

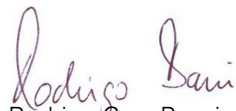
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também a Administração declaração de que cumprimos com as exigências técnicas 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 Administração, 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.

São Paulo, 20 de abril de 2021

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Rodrigo Cruz Bassi  
Contador CRC 1SP261156/O-7

**Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - 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

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>% PL</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	<b>5</b>	5	0,01%	9	0,04%
Cotas de fundo de renda fixa	<b>5</b>	14.113	27,78%	9.351	38,98%
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	<b>6.1.2</b>	31.402	61,82%	14.713	61,33%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	<b>6.1.3</b>	2.930	5,77%	-	0,00%
Negociação e intermediação de valores	<b>6.1.3</b>	2.812	5,54%	-	0,00%
Outros valores a receber		-	0,00%	44	0,18%
<b>Total do ativo</b>		<b>51.262</b>	<b>100,91%</b>	<b>24.117</b>	<b>100,53%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Rendimentos a distribuir		410	0,81%	105	0,44%
Impostos e contribuições a recolher		15	0,03%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	<b>7 e 15</b>	39	0,08%	19	0,08%
Auditoria e custódia		-	0,01%	3	0,01%
<b>Total do passivo</b>		<b>464</b>	<b>0,91%</b>	<b>127</b>	<b>0,53%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas integralizadas		50.213	98,85%	24.005	100,06%
Gastos com colocação de cotas		(19)	-0,04%	-	0,00%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(3.347)	-6,59%	(167)	-0,70%
Reserva de lucros		3.951	7,78%	152	0,63%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>	<b>50.798</b>	<b>100,00%</b>	<b>23.990</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>51.262</b>	<b>100,91%</b>	<b>24.117</b>	<b>100,53%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Demonstrações dos resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019**

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

	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Período de 22/10/2019 à 31/12/2019</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	<b>6.1.2</b>	3.364	132
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	<b>6.1.3</b>	215	-
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		742	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)		240	-
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(147)	-
		<b>4.414</b>	<b>132</b>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>			
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		161	86
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(36)	(19)
		<b>125</b>	<b>67</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesas de auditoria e custódia	<b>11</b>	(27)	(7)
Despesas de emolumentos e cartórios	<b>11</b>	(2)	-
Taxa de administração e gestão	<b>7 e 15</b>	(375)	(38)
Taxa de fiscalização da CVM	<b>11</b>	(11)	-
Taxa de performance	<b>11</b>	(301)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	<b>11</b>	(24)	(2)
		<b>(740)</b>	<b>(47)</b>
<b>Lucro líquido do exercício/período</b>		<b>3.799</b>	<b>152</b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<b>500.000</b>	<b>240.000</b>
<b>Lucro por cota - R\$</b>		<b>7,60</b>	<b>0,63</b>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<b>101,60</b>	<b>99,96</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 22 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 dezembro de 2019**

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Reservas de lucros</u>	<u>Total</u>
<b>Em 22 de outubro de 2019</b>						
Cotas de investimentos integralizadas		24.005	-	-	-	24.005
Resultado do período		-	-	-	152	152
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(167)	-	(167)
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>24.005</b>	<b>-</b>	<b>(167)</b>	<b>152</b>	<b>23.990</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>						
Cotas de investimentos integralizadas		26.208	-	-	-	26.208
Resultado do exercício		-	-	-	3.799	3.799
Gastos com colocação de cotas		-	(19)	-	-	(19)
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(3.180)	-	(3.180)
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>50.213</b>	<b>(19)</b>	<b>(3.347)</b>	<b>3.951</b>	<b>50.798</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

**Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 22 de outubro de 2019 (data de início de atividades) a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Rendimentos de renda fixa	161	86
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(355)	(20)
Pagamento de taxa de performance	(301)	-
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(2)	-
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(30)	(3)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(11)	-
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(36)	(19)
Pagamentos (recebimentos) diversos	27	(45)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u><b>(547)</b></u>	<u><b>(1)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(24.184)	(14.800)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	4.954	-
Aquisição e venda de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(4.768)	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	214	-
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	5.906	219
Pagamento de IR s/ ganho de capital	(132)	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<u><b>(18.010)</b></u>	<u><b>(14.581)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas integralizadas	26.208	24.005
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(19)	-
Rendimentos pagos	(2.875)	(62)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u><b>23.314</b></u>	<u><b>23.943</b></u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>4.757</b>	<b>9.361</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período</b>	<u><b>9.361</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período</b>	<u><u><b>14.118</b></u></u>	<u><u><b>9.361</b></u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**FARIA LIMA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS I - Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ 33.884.145/0001-51**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2020**

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

---

**1. Contexto operacional**

O Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I - Fundo De Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 24 de maio 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 22 de outubro de 2019.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a obtenção de renda e ganho de capital por meio da aquisição e negociação de Ativos Alvo, observada a política de investimentos estabelecida no regulamento.

Os ativos alvos do Fundo são CRIs, que devem respeitar as seguintes regras específicas:

- (i) os créditos imobiliários que lastreiam os CRI que compõem o patrimônio do Fundo deverão contar com garantia real.
- (ii) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento. Deverão, no entanto, ser observados os seguintes limites:
  - (a) o Fundo poderá realizar investimentos em CRI de classe sênior em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo;
  - (b) o Fundo poderá realizar investimentos em CRI de qualquer classe subordinada em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo;
  - (c) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo quando o CRI tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel;
  - (d) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, quando o CRI não tiver como garantia alienação fiduciária de bem imóvel, mas sim outra categoria de garantia real, imobiliária ou não;

- (e) o Fundo deverá observar as características mínimas abaixo descritas, relativamente à média das carteiras de crédito que compõem o lastro de cada CRI: o Prazo médio remanescente de pelo menos 24 (vinte e quatro) meses; o Prazo médio remanescente de até 360 (trezentos e sessenta) meses; e o Saldo devedor médio de pelo menos R\$ 20 (vinte mil reais).

Tratando-se de investimentos em LCI ou LIG, o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a: (i) até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, quando a emissora da LCI possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) igual ou superior a A; (ii) até 30% (trinta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, após a integralização das Cotas da Primeira Emissão, quando a emissora da LCI não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB; ou (iii) até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo quando os créditos que lastreiam a LCI tiverem como garantia alienação fiduciária.

Tratando-se de investimento em LH, o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a: (i) Até 100 % (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo quando a emissora da LH possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) igual ou superior a A; ou (ii) Até 30% (trinta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, após a integralização das Cotas da Primeira Emissão, quando a emissora da LH não possuir nota atribuída por agência classificadora de risco (rating) ou, se possuir, a mesma for igual ou inferior a BBB.

Em relação aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do CMN e do BACEN.

O Fundo não poderá realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

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

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que encontra-se também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avaliam periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

O Fundo é listado na B3 sob o código FLCR11, porém, as suas cotas não foram negociadas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020. As cotas do Fundo iniciaram negociações na B3 durante o mês de janeiro de 2021.

## **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 20 de abril de 2021.

## **3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração**

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

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

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

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

### **3.2 Instrumentos financeiros**

#### **a) Classificação dos instrumentos financeiros**

##### **I. Data de reconhecimento**

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

##### **II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixas contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxo de caixa que se referem exclusivamente a pagamento de principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimentos.

### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

### V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

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

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

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

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

### **I. Mensuração dos ativos financeiros**

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

### **II. Mensuração dos passivos financeiros**

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

### **3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

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

### **3.4 Apropriação de resultado**

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



### **3.5 Caixa e equivalentes de caixa**

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

### **3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

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

### **3.7 Lucro por cota**

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

## **4. Riscos associados ao Fundo**

### **4.1 Riscos de mercado**

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

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

#### **4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

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

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

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

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

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

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

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

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

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### **4.1.6 Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

## **4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário**

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

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

### **4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel**

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

### **4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

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

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

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

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

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

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

#### **4.2.5 Risco de desapropriação**

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

### **4.3 Riscos relativos ao Fundo**

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

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

### **4.3.2 Desempenho passado**

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

### **4.3.3 Risco tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

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

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

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

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

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

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

### **5. Caixa e equivalentes de caixa**

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” está representado por conta corrente na BRL Trust DTVM S/A e aplicações financeiras.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

#### **31 de dezembro de 2020**

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	14.113	27,78%
		<b>14.113</b>	<b>27,78%</b>

#### **31 de dezembro de 2019**

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	9.351	38,98%
		<b>9.351</b>	<b>38,98%</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 Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 161 (2019 – R\$ 86) registradas na rubrica de "Receita de cotas de fundo de renda fixa".

## 6. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão representadas por:

### 6.1 De natureza imobiliária

	<u>31/12/2020</u>
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	31.402
	<u><b>31.402</b></u>
Circulante	31.402
	<u>31/12/2019</u>
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	14.713
	<u><b>14.713</b></u>
Circulante	14.713

#### 6.1.2 Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

O Fundo possui em 31 de dezembro de 2020, o investimento em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 31.402, classificados como ativos financeiros para negociação, emitidos pela HABITASEC Securitizadora S.A., com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base, está baseada no Manual de Marcação a Mercado do Administrador e considera as taxas praticadas pelo mercado desse tipo de valor mobiliário.



31/12/2020

Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Habitasec Securizadora S.A.	19J0713613	(1)	N/A	(a),(b)	Série 162	25/10/2019	25/10/2029	IPCA + 7,67%	10.000	9.626
Habitasec Securizadora S.A.	19K1145467	(1)	N/A	(a),(e), (f)	Série 168	29/11/2019	29/11/2023	DI+5,00%	4.800	3.151
Habitasec Securizadora S.A.	19L0906182	(1)	N/A	(d)	Série 183	20/12/2019	21/12/2024	IPCA+12,00%	4.300	4.520
Habitasec Securizadora S.A.	19L0906443	(1)	N/A	(a)	Série 180	23/12/2019	23/10/2025	DI+3,50%	5.000	4.940
Habitasec Securizadora S.A.	20A1026890	(1)	N/A	(a),(b)	Série 177	27/01/2020	25/01/2023	IPCA+10,00%	5.000	5.145
Habitasec Securizadora S.A.	20B0797175	(1)	N/A	(d)	Série 172	06/02/2020	03/08/2023	DI+5,00%	5.000	4.019
<b>TOTAL</b>									<b>34.100</b>	<b>31.402</b>

Legendas

Lastro

(1) - Lastro em financiamento imobiliário

Regime de Garantias

- (a) - Alienação Fiduciária de Imóvel
- (b) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (c) - Fiança
- (d) - Fundo de Reserva
- (e) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- (f) - Alienação Fiduciária de cotas

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliário durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 está composta conforme abaixo:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>14.713</b>
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	24.184
Resgates de certificados de recebíveis imobiliários	(4.954)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	3.364
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(5.906)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>31.402</b>

31/12/2019

Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Habitasec Securizadora	19J0713613	(1)	N/A	(a),(b),(c),(d)	Série 162	25/10/2019	25/10/2029	IPCA + 7,67%	10.000	9.911
Habitasec Securizadora	19K1145467	(1)	N/A	(a),(e),(f)	Série 168	29/11/2019	29/11/2023	CDI + 5%	4.800	4.802
<b>TOTAL</b>									<b>14.800</b>	<b>14.713</b>

Legendas

Lastro

(1) - Lastro em financiamento imobiliário

Regime de Garantias

- (a) - Alienação Fiduciária de Imóvel
- (b) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (c) - Fiança
- (d) - Fundo de Reserva
- (e) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- (f) - Alienação Fiduciária de cotas

A movimentação dos certificados de recebíveis imobiliário durante o período findo em 31 de dezembro de 2019 está composta conforme abaixo:

<b>Saldo em 22 de outubro de 2019</b>	-
Aquisição/resgates de certificados de recebíveis imobiliários	14.800
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	132
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(219)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>14.713</b>

**6.1.3 Cotas de Fundos Imobiliários**

A aplicação em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 2.930 (2019 - R\$ 0), são classificadas como ativos financeiros para negociação e são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente do volume de cotas negociado.

2020				
Ativo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
VGIP11	26.513	3,55%	2.930	5,77%
			<b>2.930</b>	<b>5,77%</b>

Em 31 dezembro de 2020, o valor a receber de venda de cotas de fundos de investimentos imobiliário, é de R\$ 2.812.

## **7. Encargos e taxa de administração, gestão e performance**

A administradora recebe uma remuneração, pelos seus serviços prestados de administração, gestão, custódia e escrituração, em forma de taxa de administração composta de valor equivalente a 1,00% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, ou sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 (vinte e cinco mil reais) (“Taxa de Administração”) 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”).

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos à gestora, ao custodiante e ao escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2020 foi de R\$ 375 (período de 22 de outubro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 38).

Além de parte da taxa de administração, o gestor recebe a título de taxa de performance, apropriada mensalmente e paga semestralmente até o 5º dia útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, que incidirá sobre 20% do que ultrapassar a variação da taxa DI entre a data da primeira integralização de cotas ou a última data de apuração da taxa de performance e a data de apropriação da taxa de performance. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Conforme consulta formal finalizada em 06 de novembro de 2020, foi aprovado por 96,15% dos cotistas do fundo, a alteração do benchmark para cálculo da taxa de performance do 2º segundo semestre, passando a valer a variação do IPCA, e não mais a variação do DI.

O valor de despesas de taxa de taxa de performance reconhecido no exercício de 2020 foi de R\$ 301 (período de 22 de outubro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 não houve taxa de performance).

Não é cobrada taxa de saída.

## 8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Gestor de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Rendimentos</b>	<b>2.020</b>	<b>2.019</b>
Lucro líquido do exercício/período	3.799	152
Ajuste de distribuição de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(376)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(240)	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	18	22
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>3.201</b>	<b>174</b>
Rendimentos retidos no exercício/período	(21)	(7)
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos</b>	<b>(21)</b>	<b>(7)</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>3.180</b>	<b>167</b>
Rendimentos a distribuir	(410)	(105)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício/período	105	-
<b>Rendimentos brutos pagos no exercício/período</b>	<b>2.875</b>	<b>62</b>
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,34%	95,98%

Em 31 de dezembro de 2020, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de R\$ 5,75 (cinco reais e setenta e cinco centavos (2019 - R\$ 0,26)

## 9. Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2020, está composto de 500.000 cotas com valor unitário de R\$ 101,60, totalizando R\$ 50.798.

Em 31 de dezembro de 2019 está composto de 240.000 cotas com valor unitário de R\$ 99,96, totalizando R\$ 23.990.

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício no montante de R\$ 19, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

## 10. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2020 (apurado considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 7,87% (2019 positivo em 0,63%).

## 11. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	27	0,07%	7	0,04%
Despesas de emolumentos e cartórios	2	0,01%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	375	0,95%	38	0,21%
Taxa de fiscalização da CVM	11	0,03%	-	0,00%
Despesa de performance	301	0,76%	-	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	24	0,06%	2	0,01%
	<b>740</b>	<b>1,87%</b>	<b>47</b>	<b>0,26%</b>

Para 31 de dezembro de 2020, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 39.632 (2019 – R\$ 17.996).

## 12. Tributação

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

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

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

## 13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

#### 14. Serviços de custódia e tesouraria

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

#### 15. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

<b>Despesas</b>	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>31/12/2020</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	181
Taxa de gestão	Faria Lima Capital LTDA	Gestora	194

<b>Valores a pagar</b>	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>31/12/2020</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	15
Taxa de gestão	Faria Lima Capital LTDA	Gestora	24

	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Despesas</b>			
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	34
Taxa de gestão	Faria Lima Capital LTDA	Gestora	4

<b>Valores a pagar</b>	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>31/12/2019</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	15
Taxa de gestão	Faria Lima Capital LTDA	Gestora	4

## **16. Demonstrativo ao valor justo**

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

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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

<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	14.113	-	14.113
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	31.402		31.402
Cotas de fundos de investimento imobiliários – FIIs	2.930	-	-	2.930
<b>Total do ativo</b>	<b>2.930</b>	<b>45.515</b>	<b>-</b>	<b>48.445</b>

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

<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	9.351	-	9.351
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	14.713	-	14.713
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>24.064</b>	<b>-</b>	<b>24.064</b>

## 17. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).



## **18. Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste. As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## **19. Outros assuntos**

O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). O Administrador não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações contábeis decorrentes dos efeitos do COVID-19.

Ressalta-se ainda a possibilidade alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos títulos e valores mobiliários, bem como o imóvel mantido como propriedade para investimento, existentes na carteira do Fundo, o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo.

## **20. Alterações estatutárias**

Conforme consulta formal finalizada em 06 de novembro de 2020, com quórum de cotistas que representam 99,96% das cotas emitidas pelo fundo, foram aprovadas as seguintes matérias:

- (a) alteração do regulamento do fundo (“Regulamento”) para (a.1) prever um novo Índice de Correção para cálculo da taxa de performance a partir do segundo semestre de 2020, alterando, conseqüentemente, o Artigo 21 e o Parágrafo Primeiro do Regulamento; e (a.2) incluir na redação do Parágrafo Quarto do Artigo 52 a menção à data limite para definição e publicação do provento a ser distribuído no mês; (b) a autorização para subscrição ou aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliários administrados pelo Administrador (“Fundos Conflitados”), desde que: (i) o Fundo Conflitado tenha como política de investimento o investimento preponderante em certificados de recebíveis imobiliários; e (ii) o investimento em Fundos Conflitados não ultrapasse o limite de 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido do Fundo na data da subscrição ou aquisição de cotas, para a totalidade dos investimentos em cotas de Fundos Conflitados; e (c) a autorização ao Administrador para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.” Cotistas representando 96,15% das cotas emitidas pelo Fundo aprovaram sem ressalva os itens (a), (b) e (c) da ordem do dia, sendo computados 3,81% de abstenção. O presente Termo de apuração desta Consulta Formal está arquivado na sede do administrador, e publicado pagina do fundo.

Conforme ata de assembleia geral extraordinaria realizada em 27/02/2020, foram deliberadas as seguintes alterações no regulamento:

(i) a alteração do artigo 10 do Regulamento do Fundo, de forma a alterar o público alvo do Fundo, permitindo o investimento por investidores qualificados, nos termos da regulamentação vigente; (ii) a alteração do artigo 52 do Regulamento do Fundo de forma a prever que a antecipação mensal de rendimentos do Fundo é facultativa, a critério do Gestor; (iii) a alteração do artigo 12, parágrafo primeiro, alínea (i), do Regulamento do Fundo, de forma a tornar mais claro o texto referente à obrigatoriedade do patrimônio separado do CRI contar com garantia real; (iv) a consolidação do texto do Regulamento do Fundo; e (v) autorizar a Administradora a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem bem como ainda praticar os atos necessários ao registro da ata

## **21. Eventos subsequentes**

Em comunicado ao mercado realizado em 21 de janeiro de 2021, foi divulgado o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª emissão do Fundo, sendo subscritas e integralizadas 500.000 novas cotas pelo valor de R\$ 100, totalizando R\$ 50.000.

**Robson Christian H. dos Reis**  
Contador CRC-1SP214011-O

**Danilo Christófaró Barbieri**  
Diretor Responsável