

Tellus Properties Fundo de  
Investimento  
Imobiliário (nova denominação social do SDI  
Properties Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 26.681.370/0001-25  
(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>Balço patrimonial</b>	<b>6</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)</b>	<b>9</b>
<b>Notas explicativas da Administração 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

Ao

Cotista e ao Administrador do

**Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário (nova denominação social do SDI Properties Fundo de Investimento Imobiliário)**

São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário (nova denominação social do SDI Properties Fundo de Investimento Imobiliário) (“Fundo”), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos de 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 Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário (nova denominação social do SDI Properties 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 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.

## Outros Assuntos

Os valores correspondentes, relativos aos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e as demonstrações financeiras relativas às demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, e dos fluxos de caixa, referentes ao período de 23 de setembro de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019, apresentados para fins de comparação, foram revisados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 15 de maio de 2020, sem qualquer modificação.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aquele que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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	
Notas explicativas 8 das demonstrações financeiras	
Principais assuntos de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possui propriedades para investimento no montante de R\$ 364.128 mensuradas pelo valor justo, determinado com base em laudos de avaliação econômico financeira, elaborados por avaliador independente, que utiliza dentre outros dados e premissas, rentabilidade, taxa de crescimento, taxas de desconto e projeções de fluxo de caixa. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo das propriedades para investimento 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.</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 finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como taxa de crescimento, taxas de desconto projeções de fluxo de caixa;</li><li>— com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos; e</li><li>— avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.</p>

## Responsabilidades 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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, 28 de Abril de 2021

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Éduardo Tomazelli Remedi  
Contador CRC 1SP-259915/O-0

## Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

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

### Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2020	% PL	31/12/2019	% PL
<b>Circulante</b>					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	5	317	0,09%	37	0,01%
Cotas de fundo de renda fixa	5	3.752	1,08%	12.467	3,57%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6	7.552	2,18%	5.390	1,54%
Letras de crédito imobiliário		-	0,00%	3.535	1,01%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	7	1.422	0,41%	2.038	0,58%
Adiantamento de Fornecedores		294	0,08%	155	0,04%
		<b>13.337</b>	<b>3,84%</b>	<b>23.622</b>	<b>6,76%</b>
<b>Não Circulante</b>					
<b>Realizável ao longo prazo</b>					
Depósitos judiciais		82	0,02%	-	0,00%
		<b>82</b>	<b>0,02%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Investimento</b>					
<b>Propriedades para Investimento</b>					
Imóveis acabados	8	365.937	105,47%	332.701	95,22%
Ajuste de avaliação ao valor justo	8	(1.809)	-0,52%	(416)	-0,12%
		<b>364.128</b>	<b>104,95%</b>	<b>332.285</b>	<b>95,10%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>377.547</b>	<b>108,82%</b>	<b>355.907</b>	<b>101,86%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Rendimentos a distribuir	11	1.890	0,54%	1.989	0,57%
Taxa de administração e gestão		135	0,04%	20	0,01%
Auditoria e custódia		3	0,01%	27	0,01%
Provisões e contas a pagar		7	0,01%	-	0,00%
Captação de recursos (novas emissões)	12	28.558	8,24%	-	0,00%
Obrigações por aquisição de imóveis		-	0,01%	4.454	1,27%
		<b>30.593</b>	<b>8,82%</b>	<b>6.490</b>	<b>1,86%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>30.593</b>	<b>8,82%</b>	<b>6.490</b>	<b>1,86%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas integralizadas		361.691	104,25%	361.691	103,51%
Gastos com colocação de cotas		(14.390)	-4,15%	(14.219)	-4,07%
Lucros ou prejuízos acumulados		(347)	-0,10%	1.945	0,56%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	12	<b>346.954</b>	<b>100,00%</b>	<b>349.417</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>377.547</b>	<b>108,82%</b>	<b>355.907</b>	<b>101,86%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

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

## Demonstração do resultado

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e período de 23 de setembro de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

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

	Nota	31/12/2020	31/12/2019
<b>Receitas de propriedades para Investimento</b>			
Receitas de aluguéis	9	22.183	5.246
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		1.285	-
		<u>23.468</u>	<u>5.246</u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	(1.393)	(416)
		<u>(1.393)</u>	<u>(416)</u>
<b>Despesas de propriedades para Investimento</b>			
Despesas de tributos municipais e federais	14	(638)	(83)
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(27)	-
Despesas de condomínio	14	(1.012)	(350)
		<u>(1.677)</u>	<u>(433)</u>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<u>20.398</u>	<u>4.397</u>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	406	37
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6	132	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	(830)	229
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI)		22	35
		<u>(270)</u>	<u>301</u>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<u>20.128</u>	<u>4.698</u>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	178	2.087
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	(40)	(470)
		<u>138</u>	<u>1.617</u>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Outras receitas		877	-
Despesa de consultoria		(380)	(10)
Despesas de auditoria e custódia	14	(61)	(33)
Despesas de emolumentos e cartórios	14	(1)	(33)
Taxa de administração e gestão	10 e 18 e 14	(700)	(65)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(52)	(12)
Despesas judiciais		(6)	-
Outras despesas operacionais	14	(162)	(22)
		<u>(485)</u>	<u>(175)</u>
<b>Lucro líquido do exercício/período</b>		<u>19.781</u>	<u>6.140</u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<u>3.616.910</u>	<u>3.616.910</u>
<b>Lucro por cota - R\$</b>		<u>5,47</u>	<u>1,70</u>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<u>95,93</u>	<u>96,61</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

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

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e período de 23 de setembro de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/Prejuízos acumulados	Total
<b>Em 23 de setembro de 2019</b>		-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	12	361.691	-	-	361.691
Resultado do exercício		-	-	6.140	6.140
Gastos com colocação de cotas		-	(14.219)	-	(14.219)
Distribuição de rendimentos	11	-	-	(4.195)	(4.195)
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>361.691</b>	<b>(14.219)</b>	<b>1.945</b>	<b>349.417</b>
Cotas de investimentos integralizadas		-	-	-	-
Resultado do exercício		-	-	19.781	19.781
Gastos com colocação de cotas		-	(171)	-	(171)
Distribuição de rendimentos	11	-	-	(22.073)	(22.073)
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>361.691</b>	<b>(14.390)</b>	<b>(347) #</b>	<b>346.954</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Tellus Properties Fundo de Investimentos Imobiliário

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

### Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e período de 23 de setembro de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de receitas de aluguéis	22.798	3.208
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	1.285	-
Recebimento de outras receitas	877	-
Rendimentos de renda fixa	178	2.087
Pagamento de despesas de consultoria	(380)	(10)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(1)	(33)
Pagamento de despesas de condomínio	(1.012)	(350)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(84)	(5)
Pagamento de depósitos judiciais	(88)	-
Pagamento de tributos municipais e federais	(638)	(83)
Pagamento de IR s/ ganho de capital	(27)	-
Pagamento de taxa de administração e gestão	(585)	(45)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(52)	(12)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(40)	(470)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>22.231</b>	<b>4.287</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aplicação e resgate de letras de créditos imobiliários (LCI)	3.557	(3.500)
Pagamentos a Adiantamento de Fornecedores	(293)	(178)
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(5.773)	(5.161)
Resgate de cotas de fundos imobiliários - FIIs	2.913	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	405	37
Aquisição de imóveis para renda	(30.331)	(314.667)
Custos incrementais de imóveis para renda	(2.905)	(13.580)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>(32.427)</b>	<b>(337.049)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas integralizadas	-	361.691
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(171)	(14.219)
Recebimento por captação de recursos (novas emissões)	28.558	-
Pagamento por obrigações na aquisição de imóveis	(4.454)	-
Rendimentos pagos	(22.172)	(2.206)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>1.761</b>	<b>345.266</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(8.435)</b>	<b>12.504</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<b>12.504</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<b>4.069</b>	<b>12.504</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

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

### **1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário – Tellus Properties 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 25 de novembro de 2016 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 23 de setembro de 2019.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definidas no seu regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos ativos imobiliários, para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (ii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido no seu regulamento, pela lei e disposições da CVM.

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).

Em comunicado ao mercado em 27 de abril de 2020, foi aprovado a alteração da denominação social de “SDI Properties Fundo de Investimento Imobiliário” para “Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário”. Em decorrência da alteração da denominação social do fundo, também foi alterada a denominação social do gestor de “SDI Gestão e Consultoria de Investimentos Ltda para “TELLUS Gestão e Consultoria de Investimentos Ltda”.

Em razão da alteração da denominação social do Fundo, a partir de 06 de maio de 2020, as cotas de emissão do fundo passam a ser negociadas com o nome de pregão “FII TEL PROP” e com novo código de negociação TEPP11.

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código TEPP11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2020 com o valor de R\$ 91,78 (noventa e um reais e sessenta e oito centavos), e em 31 de dezembro de 2019, realizado em 30 de dezembro de 2019 com o valor de R\$ 111,60 (cento e onze reais e sessenta centavos).

Os cotistas ao fazerem aplicações neste Fundo estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliários, regidos pela Instrução CVM nº 516/11 e pela Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, assim como 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 28 de abril de 2020

## **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 para negociação (mensurados ao valor justo por meio do Resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(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.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Rendimentos de cotas e LCI 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.

(vi) *Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação*

Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

**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 Propriedades para investimentos**

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

### **3.4 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.

### **3.5 Apuração de resultado**

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

### **3.6 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.

### **3.7 Estimativas e julgamentos contábeis**

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".
- (ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

### **3.8 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 seu 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.

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

#### **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 implicará 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 implicará 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 seu 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 “Banco conta movimento” está representado por depósitos a vista nas instituições Itaú Unibanco S/A, Brl Trust DTVM S/A e aplicações financeiras.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

<b>31 de dezembro de 2020</b>	<b>Administradora</b>	<b>Valor de mercado</b>	<b>% sobre PL</b>
Depósito à vista		317	0,09%
Itaú Soberano RF Ref. DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	3.752	1,08%
		<b>4.069</b>	<b>1,17%</b>
<b>31 de dezembro de 2019</b>	<b>Administradora</b>	<b>Valor de mercado</b>	<b>% sobre PL</b>
Depósito à vista		37	0,01%
FI RF BRL Referenciado DI	Brl Trust DTVM	61	0,02%
Itaú Soberano RF Ref. DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	12.406	3,55%
		<b>12.504</b>	<b>3,58%</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 despesas no montante de R\$ 178 (Receita de R\$ 2.087 em 2019), registradas na rubrica de “Receita/Despesa de cotas de fundo de renda fixa”.

## 6 Aplicações financeiras

### 6.1 De natureza imobiliária

#### a. Cotas de fundos de investimentos imobiliário – FIIs

##### 6.1.1 Cotas de fundos de investimentos imobiliários- FIIs

A aplicação em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 7.552 (R\$5.390 em 2019), 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.

**Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(nova denominação social do SDI Properties Fundo de Investimento Imobiliário)**  
 Demonstrações financeiras em  
 31 de dezembro de 2020

As aplicações financeiras estão representadas por:

**2020**

Ticker	Denominação social	Tipo	Adm.	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	% PL
BBPO11	BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Tijolo	Votorantim	2.823	0,02%	350	0,10%
BBRC11	BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário	Tijolo	Votorantim	1.111	0,07%	155	0,04%
BRCR11	Fdo. Inv - FII BTG Pactual Imobiliário Corporate Office Fund	Tijolo	BTG Pactual	9.446	0,04%	838	0,24%
CPTS11	Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário Closed Fund	CRI	BTG Pactual	2.000	0,01%	208	0,06%
CPTS13	Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário Closed Fund	Recibo	BTG Pactual	989	0,01%	103	0,03%
GTWR11	Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers	Tijolo	Votorantim	2.138	0,02%	239	0,07%
HGRE11	CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário	Tijolo	Credit Suisse	1.464	0,01%	230	0,07%
HGRE14	CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário	Recibo	Credit Suisse	257	0,00%	40	0,01%
KNCR11	Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário FII	CRI	Intrag	21.904	0,06%	1.907	0,55%
KNIP11	Kinea Índices Preços Fundo de Investimento Imobiliário	CRI	Intrag	9.502	0,02%	1.101	0,32%
KNRI11	Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário	Híbrido	Intrag	4.540	0,02%	737	0,21%
RBR11	Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR						
RBRR11	Rendimento High Grade	CRI	BTG Pactual	17.292	0,23%	1.644	0,47%
				<b>73.466</b>		<b>7.552</b>	<b>2,18%</b>

*Movimentação do exercício*

<b>Saldo em 31 de dezembro 2019</b>	<b>5.390</b>
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	5.773
Resgate de cotas de fundos imobiliários	(2.913)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	132
Ajuste ao valor justo	(830)
<b>Saldo em 31 de dezembro 2020</b>	<b>7.552</b>

**2019**

Denominação social	Ticker	Tipo	Adm.	Quantidades	Valor de Mercado	% sobre PL
Kinea Índices Preços Fundo de Investimento Imobiliário	KNIP11	CRI	Intrag	5.005	590	0,17%
Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário FII	KNCR11	CRI	Intrag	21.904	2.316	0,66%
BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário	BBRC11	Tijolo	Votorantim	1.700	238	0,07%
Green Towers – Fundo de Investimento Imobiliário	GTWR11	Tijolo	Votorantim	6.684	782	0,22%
Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade	RBRR11	CRI	BTG Pactual	3.321	365	0,10%
Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade	RBRR14			10.000	1.099	0,32%
				<b>48.614</b>	<b>5.390</b>	<b>1,54%</b>

## Movimentação do período

Aquisições	R\$ 5.161
Ajuste ao valor justo	<u>R\$ 229</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>R\$ 5.390</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o fundo recebeu rendimentos no montante de R\$ 406 (R\$ 37 em 2019)

## 7 Contas a receber

### 7.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2020 os valores que compõem o saldo contábil apresentado na rubrica contas a receber R\$ 1.422 (R\$ 2.038 em 2019) compreendem aluguéis e estacionamento, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem o saldo contábil apresentado na rubrica, contas a receber de aluguéis e estacionamento possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2020	31/12/2019
A vencer	1.293	2.038
Vencidos até 120 dias	10	-
Vencidos de 121 a 180 dias	39	-
Vencidos de 181 a 360 dias	80	-
	<u>1.422</u>	<u>2.038</u>

O administrador juntamente com o gestor, analisa periodicamente esses créditos vencidos, e entende que as garantias atreladas a esses contratos de aluguéis ( fiança bancária, e depósito caução), suportam as prováveis perdas, dessa forma, não houve provisão para perdas de créditos em 2020 e 2019

## 8 Propriedades para investimento

### (i) Edifício Torre Sul

Corresponde a 100% ; (i) de 15 conjuntos (61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122 e 142) ; (ii) 62,5% da fração ideal dos conjuntos 181 e 182, da loja, do teatro e do restaurante, além de (iii) 50% da fração ideal de 178 vagas de garagem autônomas do Edifício São Luiz, localizado na rua James Joule 65, Cidade das monções- São Paulo -SP. Os conjuntos possuem uma área boma de 10.290 m<sup>2</sup>.

### (ii) Edifício São Luiz

Corresponde a o equivalente a 21% da ABL(área bruta locável) total do Condomínio São Luiz. O pacote de lajes adquiridas é composto pelas unidades 10º ao 14º andar da Torre I, do 12º andar da Torre II, do 2º ao 4º andar e do 9º ao 11º andar da Torre III do Condomínio São Luiz, bem como das vagas de garagem autônomas, localizado na Av. Presidente Juscelino Kubitschek 1830, Itaim Bibi- São Paulo- SP. Os conjuntos possuem uma área boma de 11.341 m<sup>2</sup>.



**(iii) Edifício Passarelli**

Corresponde a o equivalente a 51,9% da ABL (área bruta locável) total do Edifício Passarelli. O pacote de conjuntos adquiridos é composto por 41 unidades referentes aos conjuntos (41, 42, 46, 63, 64, 65, 71, 73, 74, 75, 76, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 101, 102, 103,104, 105, 106, 134, 135, 136, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 151, 155, 156, 161, 162, 163, 164, 165 e 166), localizado na rua Paes Leme 524, Pinheiros- São Paulo- SP. Os conjuntos possuem uma área boma de 6.960 m<sup>2</sup>.

**(iv) Edifício Timbauba**

Corresponde a o equivalente a 31,6% da ABL (área bruta locável) total do Edifício Timbaúba. O pacote de conjuntos adquiridos é composto por 16 unidades referentes aos conjuntos (51,52,53,54,61,62,63,64,71,72,73,74,81,82,84), localizado na rua Itapeva 538, Bela Vista - São Paulo- SP. Os conjuntos possuem uma área boma de 1.965 m<sup>2</sup>.

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos, estão descritas a seguir:

2020					
	Saldo	Custos		Ajuste ao	Saldo
	31/12/2019	Investimentos	Incorridos(**)	Valor justo	31/12/2020
Edifício Torre Sul	119.091	-	528	(926)	118.693
Edifício São Luiz	151.344	-	577	3.689	155.610
Edifício Passarelli	61.850	2.900	1.800	(4.156)	62.394
Edifício Timbaúba (*)	-	27.431	-	-	27.431
	332.285	30.331	2.905	(1.393)	364.128

(\*) O Edifício Timbaúba, foi adquirido em dezembro de 2020, pelo montante de R\$ 27.431.

(\*\*) trata-se de custos incorridos relacionados ao processo de retrofit para modernização das propriedades. Em 31 de dezembro de 2020 as propriedades encontram-se concluídas.

2019					
	Saldo	Custos		Ajuste ao	Saldo
Descrições dos imóveis	23/09/2019	Investimentos	Incorridos	Valor justo	31/12/2019
Edifício Torre Sul	-	115.000	4.385	(294)	119.091
Edifício São Luiz	-	145.000	6.032	312	151.344
Edifício Passarelli	-	59.121	3.763	(434)	61.850
	-	-	-	-	-
	-	319.521	13.180	(416)	332.285

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield datados de dezembro de 2020 e dezembro de 2019 , formalmente aprovados pela Administração em fevereiro de 2021 e em março de 2020 respectivamente.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado

por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

<b>2020</b>				
<b>Empreendimento</b>	<b>Taxa de vacância</b>	<b>Período de análise</b>	<b>Taxa de desconto</b>	<b>Taxa de capitalização</b>
Edifício Torre Sul	38,00%	10 anos	12,19%	8,00%
Edifício São Luiz	0,00%	10 anos	12,18%	8,00%
Edifício Passarelli	29,00%	10 anos	12,70%	8,50%

  

<b>2019</b>				
<b>Empreendimento</b>	<b>Taxa de vacância</b>	<b>Período de análise</b>	<b>Taxa de desconto</b>	<b>Taxa de capitalização</b>
Edifício Torre Sul	59,00%	10 anos	12,91%	8,00%
Edifício São Luiz	0,00%	10 anos	12,65%	8,00%
Edifício Passarelli	3,00%	10 anos	13,17%	8,50%

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

De acordo com a Instrução CVM nº 516 entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguel ou outros. Portanto, o valor justo dos imóveis em 31 de dezembro de 2020, é o valor da negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerando o valor de laudo de avaliação.

## **9 Receita de aluguéis**

Compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 8 no valor de R\$ 22.183 (R\$ 5.246 em 2019). As unidades de locações dos empreendimentos são lajes corporativas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela

inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos e abatimentos concedidos.

## 10 Encargos e taxa de administração

A administradora recebe uma remuneração pelos seus serviços prestados de administração, gestão, custódia e escrituração uma taxa de administração composta de valor equivalente a até 1,17% (um inteiro e dezessete centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado que:

- (i) É devido ao administrador, pelos serviços de administração, custódia e serviços qualificados:
  - a. nos primeiros 9 (nove) meses contados a partir do dia subsequente à Data da 1ª Integralização de cotas, o valor de R\$ 20 (vinte mil reais) ao mês; e
  - b. a partir do 10º (décimo) mês, inclusive, contado a partir do dia subsequente à data da 1ª integralização de cotas, o valor equivalente a:

Percentual sobre o PL ou valor de mercado (Pós IFIX)	Faixa de valor do PL ou valor de mercado (Pós IFIX)
0,15% ao ano	De 0 a R\$ 300.000
0,13% ao ano	De 300.001. a R\$ 800.000
0,10% ao ano	Acima de R\$ 800.001.

- (ii) É devido ao administrador, pelos serviços de escrituração, o valor equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais);
- (iii) É devido ao gestor, a título de remuneração pelos serviços de gestão dos ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo, o valor equivalente a (“taxa de gestão”):

Percentual sobre o PL ou valor de mercado (Pós IFIX)	Faixa de valor do PL ou valor de mercado (PÓS IFIX)
1,00% ao ano	De 0 a R\$ 300.000
0,95% ao ano	De 300.001. a R\$ 800.000
0,90% ao ano	Acima de R\$ 800.000.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos a 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 do Fundo e na regulamentação vigente.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2020 foi de R\$ 700 (2019 - R\$ 65).

## 11 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 período	19.781	6.140
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	1.393	416
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	830	(229)
Aluguéis a receber	616	(2.038)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	99	47
	<hr/>	<hr/>
<b>Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>22.719</b>	<b>4.336</b>
Rendimentos retidos no período	(646)	(141)
	<hr/>	<hr/>
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos</b>	<b>(646)</b>	<b>(141)</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>22.073</b>	<b>4.195</b>
Rendimentos a distribuir	(1.890)	(1.989)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício/período	1.989	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Rendimentos brutos pagos no exercício/período</b>	<b>22.172</b>	<b>2.206</b>
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,16%	96,75%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(646)	(141)

Em 31 de dezembro de 2020, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício/período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 5,63 (cinco reais e sessenta e três centavos), (2019- R\$ 0,61 sessenta e um centavos).

## 12 Patrimônio líquido

### 12.1 Emissões, integralizações e subscrições de cotas

A deliberação da emissão de novas quotas deverá dispor sobre as características da emissão da oferta, as condições de subscrição e integralização das quotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, de modo que o administrador possa assinar o suplemento para cada emissão e tomar as medidas cabíveis para a efetiva distribuição de quotas.

Foi encerrada, em 27 de setembro de 2019, a oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª emissão do Fundo, distribuída com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 2003, em classe e série únicas, nominativas e escriturais, todas com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por nova cota, foram subscritas e integralizadas 3.616.910 de novas cotas perfazendo o montante total colocado de R\$ 391.691, observado o valor da nova cota.

Em comunicado ao mercado realizado em 02 de fevereiro de 2021, foi encerrada a oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª emissão do Fundo, distribuída com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), em classe e série únicas, nominativas e escriturais, todas com preço de emissão de R\$ 88,08 (oitenta e oito reais e oito centavos) por nova cota, foram subscritas e integralizadas 605.057 nova cotas perfazendo um total de R\$ 53.293, observado o valor da nova cota.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor captado foi de R\$ 28.558 registrado na rubrica “Captação de recursos (novas emissões)”.

## **12.2 Cotas integralizadas**

Em 31 de dezembro de 2020 está composto de 3.616.910 cotas com valor de R\$ 1 cada, totalizando R\$ 361.691 (em 2019, 3.616.910 cotas com valor de R\$ 1 cada, totalizando R\$ 361.691).

O patrimônio líquido do Fundo é representado por uma única classe de cota.

### **Amortização de cotas**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não houve amortização de cotas.

## **12.3 Reserva de contingência**

O regulamento estabelece a criação de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da reserva de contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não houve reserva de contingência.

## **12.4 Gastos com colocação de cotas**

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício no montante de R\$ 171 (R\$ 14.219 em 2019), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

## **13 Rentabilidade**

No exercício de 31 de dezembro de 2020 (apurado considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi negativo em 5,66% (positivo em 1,70% em 2019)

## **14 Encargos debitados ao Fundo**

<u>31/12/2020</u>		<u>31/12/2019</u>	
Valores	Percentual	Valores	Percentual

**Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário**  
**(nova denominação social do SDI Properties Fundo de Investimento Imobiliário)**  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2020*

Despesas de auditoria e custódia	61	0,02%	33	0,01%
Despesas de emolumentos e cartórios	1	0,00%	33	0,01%
Despesas de condomínio	1.012	0,29%	350	0,10%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	40	0,01%	470	0,13%
Despesas de tributos municipais e federais	638	0,18%	83	0,02%
Taxa de administração e gestão	700	0,20%	65	0,02%
Taxa de fiscalização da CVM	52	0,01%	12	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	162	0,05%	22	0,01%
	<u>2.666</u>	<u>0,76%</u>	<u>1.068</u>	<u>0,30%</u>

Para 31 de dezembro de 2020, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício no valor de R\$ 349.017 (2019- R\$ 348.868)

## 15 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.

## 16 Demandas judiciais

O Fundo vem respondendo a processos na esfera cível que baseado na opinião da administração e seus assessores jurídicos, as probabilidades de perdas de alguns desses processos, foram avaliadas como possíveis. Os processos avaliados como perdas possíveis no período findo em 31 de dezembro de 2020 montam a R\$ 284. Não havia registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo no período findo em 31 de dezembro de 2019.

## 17 Serviços de custódia e tesouraria

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

## 18 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	435
<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	20
<b>Despesas</b>	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>	<b>31/12/2019</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	65
<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	20

## 19 Hierarquia do 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:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	3.752	-	3.752
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	7.552	-	-	7.552
Propriedades para investimento	-	-	364.128	364.128
<b>Total do ativo</b>	<b>7.552</b>	<b>3.752</b>	<b>364.128</b>	<b>375.432</b>

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	12.467	-	12.467
Letras de crédito imobiliário - LCIs	-	3.535	-	3.535
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.390	-	-	5.390
Propriedades para investimento	-	-	332.285	332.285
<b>Total do ativo</b>	<b>5.390</b>	<b>16.002</b>	<b>332.285</b>	<b>353.677</b>

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na Nota 8 Propriedades para investimento.

## 20 Divulgação de informações

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

## 21 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício de 2020, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes relacionados ao Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## 22 Eventos subsequentes

Conforme fato relevante divulgado em 18 de fevereiro de 2021, foi comunicado ao público sobre a aquisição de 2 (duas) unidades do Condomínio Edifício São Luiz, ativo já integrante da carteira Fundo, conforme previamente informado por meio do Fato Relevante divulgado em 13 de novembro de 2020, conforme detalhamento abaixo:

- Celebração de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis de Outras Avenças de 1 (uma) laje do Condomínio São Luiz: O CCV para aquisição do conjunto 62, localizado no 6º andar ou 9º pavimento, do Bloco 2 do Cond. São Luiz e das Vagas de Garagem 156 a 173 (localizadas no 2º subsolo), todas do 4º Registro de Imóveis de São Paulo –



SP, foi celebrado em 18 de fevereiro de 2021, com valor total a ser desembolsado no montante de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), tendo sido pago na referida data o sinal no montante R\$ 4.333.333,34 (quatro milhões, trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos), devendo o valor remanescente ser pago em 30 (trinta) dias contados da assinatura do CCV. O referido imóvel possui uma área locável 939,69m<sup>2</sup> (novecentos e trinta e nove vírgula sessenta e nove metros quadrados) e encontra-se ocupado. ii) Celebração de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis de Outras Avenças de 1 (uma) laje do Condomínio São Luiz: O CCV para aquisição do conjunto 72, localizado no 7º andar ou 10º pavimento, do Bloco 2 do Cond. São Luiz, assim como das Vagas de Garagem 174 a 191 (localizadas no 2º subsolo), todas do 4º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, foi celebrado em 18 de fevereiro de 2021, com valor total a ser desembolsado no montante de R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais), tendo sido pago na referida data o sinal no montante R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), devendo o valor remanescente ser pago em 30 (trinta) dias contados da assinatura do CCV. O referido imóvel possui uma área locável 939,69m<sup>2</sup> (novecentos e trinta e nove vírgula sessenta e nove metros quadrados) e encontra-se ocupado.

Conforme fato relevante divulgado ao mercado em geral em 22 de março de 2021, o fundo concluiu a aquisição: (i) do conjunto 62, localizado no 6º andar ou 9º pavimento, do Bloco 2 do Condomínio São Luiz e das Vagas de Garagem 156 a 173 (localizadas no 2º subsolo), todas do 4º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, e (ii) do conjunto 72, localizado no 7º andar ou 10º pavimento, do Bloco 2 do Condomínio São Luiz, assim como das Vagas de Garagem 174 a 191 (localizadas no 2º subsolo), todas do 4º Registro de Imóveis de São Paulo – SP (em conjunto, “Imóveis”). O preço de aquisição dos Imóveis foi de R\$ 26.500 sendo que deste valor, R\$ 8.833 foram pagos, pelo Fundo, à vista, e o valor remanescente será pago de forma parcelada, por meio de uma operação de securitização. Tendo-se em vista que ainda é necessária a adoção de determinados procedimentos para a conclusão da transferência dos referidos Imóveis ao Fundo, não é possível estimar o impacto nos rendimentos decorrentes das cotas.

Em março de 2021, novas restrições para serviços não essenciais foram impostas no Brasil devido a pandemia da COVID-19. A extensão do impacto das novas restrições ao desempenho financeiro e às operações do Fundo dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e não podem ser previstos. A administração continuará monitorando as condições de mercado conforme as informações se tornem disponíveis e avaliar possíveis impactos, se houver, no valor de seus investimentos imobiliários.

\* \* \*

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

**Danilo Christofaro Barbieri**  
Diretor Responsável