

**AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 27.773.327/0001-52**

**Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 03.751.794/0001-13**

**Demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019
e Relatório do auditor independente**

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis.....	1
Balanço patrimonial.....	6
Demonstração do resultado.....	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração dos fluxos de caixa.....	9
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis.....	10



YPC Auditun S Auditoria Independente S/S

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Administradores e Cotistas do

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do **Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”)**, administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto mencionado na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII** em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 13 de dezembro de 2019 (data de transferência) a 31 de março de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

Como descrito na nota explicativa nº 5, o Fundo mantinha em 31 de dezembro de 2019 propriedades para investimentos no montante de R\$ 168.047 mil, que representavam 100,01% do seu patrimônio líquido naquela data. Foi reconhecido no resultado em 31 de dezembro de 2018, o montante de R\$ 152.176 mil, baseado em laudo de avaliação emitido por consultoria independente, datado de 19 de janeiro de 2018.

Ocorre que segundo o boletim de subscrição de cotas, o Fundo detém apenas 44,76% de participação no imóvel objeto de avaliação e registro em propriedades para investimento, ou

seja, segundo o laudo de avaliação existente à época, o valor do ativo em 31 de dezembro de 2018 seria de R\$ 82.264 mil, e o efeito no resultado do período findo naquela data de R\$ 66.393 mil.

Cabe salientar que não foi elaborado laudo de avaliação para a data-base de 31 de dezembro de 2018, porém como consta na nota explicativa nº 22: “Em 14 de setembro de 2020, o fundo ajustou os imóveis para investimento ao valor justo, bem como a sua participação no ativo (de 100% para 44,76%), de acordo com o boletim de subscrição. Conforme laudo de avaliação emitido pela Cushman & Wakefield em 14 de setembro de 2020 o valor de mercado é de R\$ 183.558. Tal reconhecimento gerou um ajuste negativo no Fundo no montante de R\$ 85.886.”

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 contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, 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 com ressalva.

Principais assuntos de auditoria

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

Além dos assuntos descritos na seção “Base para opinião com ressalva”, não há outros principais assuntos a serem tratados em nosso relatório.

Ênfase

Como descrito na nota explicativa nº 21, “Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus (Covid19) foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial de Saúde decretou, em 11 de março de 2020, a pandemia devido ao rápido e crescente contágio da Covid-19 (Novo Coronavírus). Os governos e reguladores de valores mobiliários locais tem

se concentrado na “resiliência operacional e financeira das infraestruturas de mercado, na capacidade operacional de seus participantes e o fluxo contínuo de Informações a eles destinadas” e estão atuando para garantir que os mercados de capitais continuem funcionando nesse período difícil, de forma aberta e ordenada e abrangendo todas as classes de ativos negociados, enquanto os desafios atuais permanecerem. Especificamente em relação à indústria de fundos de Investimentos, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu em 25 de março de 2020 a Deliberação CVM nº 848 com o intuito de flexibilizar o envio de Informações regulatórias dos fundos de investimento. A Administradora com vistas a garantir a saúde de sua equipe tem colocado seu efetivo em trabalho “home office”, até novas instruções das autoridades, sem prejuízo de suas rotinas diárias e está acompanhando as diretrizes emitidas pelos órgãos competentes e/ou pelas autoridades locais de saúde pública.

Em relação aos negócios, a administração está monitorando as medidas adotadas pelos governos federal, estadual e municipal relacionadas ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios e de contingência. Estamos atentos às oportunidades que poderão surgir na indústria de direitos creditórios, além das decorrentes de iniciativas do governo Federal.” Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

As demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2018, apresentadas para fins de comparação, não foram examinadas por nós ou por outros auditores independentes, devido ao fato do Fundo ter iniciado suas operações em 14 de dezembro de 2018.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor independente pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

São Paulo, 18 de setembro de 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Edmilson Dias de Miranda', with a stylized flourish at the end.

Edmilson Dias de Miranda
Sócio contador - CRC 1SP141.125/O-0
YPC Auditun S Auditoria Independente S/S
CRC 2SP034.906/O-3

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

Administrado por: Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

(Em milhares de reais)

	Quant.	31/12/2019	% s/ PL	31/12/2018	% s/ PL
Ativo					
Circulante					
Disponibilidades		11	0,01	199	0,12
Conta banco movimento		11	0,01	199	0,12
Cotas de fundos de investimentos		7	-	-	-
Reag Master FIM CP	6.563	7	-	-	-
Não Circulante					
Propriedades para investimento		168.047	100,01	168.047	99,89
Imóveis para renda		168.047	100,01	168.047	99,89
Total do ativo		168.065	100,02	168.246	100,01
Passivo					
Circulante					
Valores a pagar		30	0,02	11	0,01
Auditoria		10	0,01	-	-
Taxa de administração a pagar		15	0,01	8	0,01
Taxa de gestão a pagar		5	-	3	0,00
Patrimônio líquido		168.035	100,00	168.235	100,00
Cotas integralizadas		257.143	153,03	257.143	152,85
Cotas resgatadas		(241.071)	(143,46)	(241.071)	(143,29)
Lucros acumulados		151.963	90,44	152.163	90,45
Total do passivo e do patrimônio líquido		168.065	100,02	168.246	100,01

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

Administrado por: Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e do período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

	31/12/2019	Período de 14/12 (*) a 31/12/2018
Receitas com propriedades para investimento	51	152.176
Receitas de aluguel	51	-
Ajuste a valor justo dos imóveis	-	152.176
Resultado com ativos financeiros	4	-
Receitas/despesas com outros ativos financeiros	4	-
Despesas administrativas	(300)	(13)
Taxa de administração	(180)	(8)
Taxa de gestão	(60)	(3)
Taxa de fiscalização CVM	(42)	-
Auditoria	(10)	-
Despesas advocatícias	(1)	-
Outras despesas operacionais	(7)	(2)
Prejuízo/Lucro líquido do exercício	(245)	152.163
Quantidade de cotas	160.757	160.714
Lucro / (Prejuízo) por cota	(1,52)	946,80

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

(*) data de início de atividades

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

Administrado por: Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 03.751.794/0001-13

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de reais)

	Integralização de cotas	Lucros acumulados	Patrimônio líquido total
Saldos em 14 de dezembro de 2018 (*)	-	-	-
Emissão de cotas	257.143	-	257.143
Resgate de cotas	(241.071)	-	(241.071)
Lucro do exercício	-	152.163	152.163
Saldos em 31 de dezembro de 2018	16.072	152.163	168.235
Emissão de cotas	45	-	45
Prejuízo do exercício	-	(245)	(245)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	16.117	151.918	168.035

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

(*) data de início de atividades

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

Administrado por: Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 03.7516794/0001-13

Demonstração do fluxo de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

	31/12/2019	Período de 14/12 (*) a 31/12/2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguel	51	-
Pagamento de taxa de administração	(173)	-
Pagamento de taxa de gestão	(58)	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(42)	-
Pagamento das demais despesas administrativas	(7)	(2)
Caixa líquido das atividades operacionais	(229)	(2)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Investimentos em imóveis	-	(15.871)
Compra e venda de operações compromissadas	1	-
Aplicação em cotas de fundos de investimentos	333	-
Resgate de cotas de fundos de investimentos	(338)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(4)	(15.871)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	45	257.143
Resgate de cotas	-	(241.071)
Caixa líquido das atividades de financiamento	45	16.072
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(188)	199
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(188)	199
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	199	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	11	199

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

(*) data de início de atividades

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário – FII é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, em 13 de março de 2017 com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, tendo o seu início de funcionamento em 14 de dezembro de 2018.

O Fundo se destinará exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor.

Seu objetivo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimento em empreendimentos imobiliários, fundamentalmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento: (i) na aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis comerciais ou residenciais, incluindo, mas não se limitando (a) fração ideal de 44,76% (quarenta e quatro inteiros e setenta e seis centésimos de por cento), com a seguinte descrição e localização: um terreno situado na Avenida Monteiro Lobato, Cumbica, cuja descrição inicia no ponto 1.D, localizado a 160,43m da esquina da Avenida Monteiro Lobato com a Rua João Veloso da Silva, no lado esquerdo da avenida, no sentido de quem de Cumbica vai ao Centro; deste ponto segue em curva à esquerda, por uma distância de 28,70m, até atingir o ponto 2.D, confrontando com a Avenida Monteiro Lobato; daí, deflete à direita e segue em reta por uma distância de 386,70m até encontrar o ponto 3.D, confrontando com a antiga avenida 9 do loteamento Cidade Jardim Cumbica (atualmente, imóvel objeto da matrícula nº49073 do 1º SRI de Guarulhos); daí, deflete à direita e segue em reta por uma distância de 68,02m, até atingir o ponto 4.D, confrontando com a antiga avenida 7 e seu balão de retorno, do loteamento Cidade Jardim Cumbica (atualmente, imóvel objeto da matrícula nº49740 do 1º SRI de Guarulhos); daí, deflete à direita e segue em reta com azimuth 246°09'29", por uma distância de 231,74m, até encontrar o ponto 5.D; daí, deflete à direita e segue em reta com azimuth 291°09'29", por uma distância de 16,57m, até atingir o ponto 6.D; daí, deflete à direita e segue em reta com azimuth 336°09'29", por uma distância de 131,42m, até atingir o ponto 7.D; daí, deflete à direita e segue em reta com azimuth 6°38'55", por uma distância de 10,25m, até atingir o ponto 8.D; daí, deflete à esquerda e segue em reta com azimuth 336°09'29", por uma distância de 38,53m até atingir o ponto 9.D; daí, deflete à direita e segue em reta com azimuth 66°09'29", por uma distância de 4,90m até atingir o ponto 10.D; daí, deflete à esquerda e segue em reta com azimuth 336°09'29", por uma distância de 18,12m até atingir o ponto 11.D, confrontando do ponto 4.D ao ponto 11.D com o imóvel denominado lote C (também objeto do desdobro da matrícula nº64365 do 1º SRI de Guarulhos); daí, deflete à direita

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

e segue em reta com azimuth 66°14'26", por uma distância de 243,51m, até atingir o ponto 12.D, confrontando neste trecho com os imóveis denominados lote A e lote B (ambos também objetos do desdobro da matrícula nº64365 do 1º SRI de Guarulhos); daí, deflete à esquerda e segue em reta com azimuth 336°05'16", por uma distância de 53,81m, até atingir o ponto 13.D; daí, deflete à direita e segue em reta com azimuth 65°33'14", por uma distância de 46,14m, até atingir o ponto 14.D; daí, deflete à esquerda e segue em reta com azimuth 336°20'22", por uma distância de 120,89m, até atingir o ponto 15.D; daí, deflete à esquerda e segue em reta com azimuth 289°35'17", por uma distância de 16,69m, até atingir o ponto 1.D, início desta descrição, confrontando do ponto 12.D ao ponto 1.D com o imóvel denominado lote B (também objeto do desdobro da matrícula nº64365 do 1º SRI de Guarulhos), encerrando uma área de 65.652,78m² ("Fração Ideal"), relativa ao imóvel objeto da matrícula nº 64.365, do 1º Cartório de Imóveis de Guarulhos, constituído de um condomínio fechado localizado na Cidade de Guarulhos, no Estado de São Paulo, na Avenida Monteiro Lobato, nº 4550, Vila Monteiro Lobato, CEP 07180-000 ("Empreendimento"), ou, ainda, de direitos reais a ele relativos, a qual encontra-se em processo de desdobro e individualização do referido título; (b) unidades autônomas objeto de incorporação imobiliária residencial e comercial; (c) participação em sociedade(s) cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, e/ou (d) imóveis ou terrenos não incorporados; e (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral ("Ativos Alvo"); visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (1) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo, (2) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (3) da posterior alienação/venda dos ativos ou reinvestimento em novos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido no Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

As cotas do Fundo não são negociadas na B3 S.A.

A gestão do Fundo é de responsabilidade da Reag Gestão de Recursos S.A.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis, foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo a Instrução

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

CVM 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicáveis.

As demonstrações contábeis incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram aprovadas pela Administradora em 15 de setembro de 2020.

3. Descrição das principais práticas contábeis.

3.1. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes, quando da efetiva realização, destas estimativas e premissas realizadas pela Administradora.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.4. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

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

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.

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

- Ativos financeiros 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; e
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do 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 investimento.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação: Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- 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.

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento

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.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação: Os passivos financeiros são classificados por natureza nas rubricas provisões e contas a pagar do balanço patrimonial.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

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.

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros 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, serviços 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.
- **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.

3.5. Lucro / (prejuízo) por cota

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

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.6. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelo seu respectivo valor justo, o qual foi obtido através de laudos de avaliação elaborado por entidade profissional 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 exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.7. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis 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 explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4. Caixa e equivalente de caixa

As posições dos saldos de caixa e equivalente de caixa em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, estão assim apresentados:

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Conta corrente mantida junto à Terra Investimentos S.A.	11	199
Total caixa e equivalente de caixa	<u>11</u>	<u>199</u>

5. Propriedades para investimento

As posições das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, estão assim apresentadas:

Imóveis	Área m ²	Propriedade para investimento a valor justo	
		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Terreno	157.795,00		
Área construída	<u>52.129,41</u>		
Asa 1	28.253,87		
Asa 2	1.357,66		
Asa 3	1.154,75	168.047	168.047
Asa 4	2.343,22		
Asa 6	8.791,80		
Asa 7	8.391,00		
Asa 10	1.354,49		
Portaria	482,62		
Total Geral		<u>168.047</u>	<u>168.047</u>

O Fundo adquiriu em 14 de dezembro de 2018 os imóveis logísticos no montante de R\$ 15.871, referente a matrícula nº 64635 do 1º Oficial de Imóveis de Guarulhos-SP, localizados no Jardim Cumbica, próximo ao Aeroporto Internacional de São Paulo/Guarulhos, na Avenida Monteiro Lobato, 4.250 e 4.550.

Em 17 de dezembro de 2018, o Fundo utilizou um laudo independente, elaborado pela Cushman & Wakefield, datado de 19 de janeiro de 2018, para atualizar o valor do ativo, sendo que foi reconhecido no resultado o ajuste a valor justo dos imóveis no montante de R\$ 152.176 e o ativo passou a ser registrado, no final do período em 31 de dezembro de 2018, pelo montante de R\$ 168.047. O laudo de avaliação apresentou o valor de mercado correspondente ao montante de R\$ 183.790 e o valor de venda forçada de R\$ 145.480.

O Fundo possui a participação de 44,76% do investimento, conforme boletim de subscrição.

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliado e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do Valor de Mercado para Venda e do Valor de Liquidação Forçada. Para aferição foi utilizado o Método Evolutivo. Também foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor do terreno excedente.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

a) Movimentações nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, foram conforme abaixo:

Imóveis	Área m ²	Propriedade para investimento a valor justo				
		31/12/2019	Movimentação	31/12/2018	Movimentação	14/12/2018 (*)
Terreno	157.795,00					
Área construída	52.129,41					
Asa 1	28.253,87					
Asa 2	1.357,66					
Asa 3	1.154,75	168.047	-	168.047	152.176	15.871
Asa 4	2.343,22					
Asa 6	8.791,80					
Asa 7	8.391,00					
Asa 10	1.354,49					
Portaria	482,62					
Total Geral		168.047	-	168.047	152.176	15.871

(*) data de início das atividades

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Provisões para perdas do valor recuperável

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e no período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, o Fundo não realizou provisão para perdas do valor recuperável.

7. Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2019 está representado por 160.757,049249 cotas (2018 – 160.714,000000), totalmente integralizadas, cujo montante é de R\$ 168.035 (cento e sessenta e oito milhões e trinta e cinco mil reais) (2018 – R\$ 168.235).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram integralizadas 43,049249 cotas.

8. Rentabilidade

Em 31 de dezembro de 2019, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi negativo em (0,15%). No período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018 positivo em 946,80%.

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo, são demonstrados como segue abaixo:

Exercício/Período	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo (%)
31/12/2019	168.097	1.045,270579	(0,15)
14/12 a 31/12/2018	154.407	1.046,795142	946,80

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

9. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, estão assim demonstrados:

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2019	Encargos % s/ PL	Período de 14/12 (*) a 31/12/2018	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	168.097		154.407	
Despesas	(300)	0,18	(13)	0,01
Taxa de administração	(180)	0,11	(8)	0,01
Taxa de gestão	(60)	0,04	(3)	-
Taxa de fiscalização CVM	(42)	0,02	-	-
Auditoria	(10)	0,01	-	-
Despesas advocatícias	(1)	-	-	-
Outras despesas operacionais	(7)	-	(2)	-

(*) data de início das atividades

10. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Rendimentos	31/12/2019	Período de 14/12 (*) a 31/12/2018
Prejuízo/Lucro líquido do exercício/período	(245)	152.163
Ajuste ao valor justo – propriedades para investimentos	-	(152.176)
Despesas operacionais não pagas	30	11
Resultado base caixa	(215)	(2)
Rendimentos pagos no exercício	-	-
Resultado de caixa no exercício	(215)	(2)
Resultado de caixa acumulado	(217)	(2)
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	-	-
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

(*) data de início das atividades

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e no período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, não houve a distribuição de rendimento efetuado pelo Fundo.

11. Emissão e resgate de cotas

Emissão

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, emitirá para oferta pública, o total de 160,714 (cento e sessenta mil e setecentas e quatorze mil reais) de cotas, no valor de R\$ 0,1 (cem reais) cada, no montante de R\$ 16.072 (dezesseis milhões e setenta e um dois mil reais) (“Valor Total da Oferta”), em série única (“Primeira Emissão”).

As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da ICVM 476/09 e das disposições do Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo (“Primeira Oferta”).

O investimento mínimo inicial do Fundo requerido para cada cotista, no âmbito da Primeira Emissão, será de R\$ 10 (dez mil reais). O investimento mínimo previsto neste parágrafo não é aplicável para a negociação de Cotas no mercado secundário.

A Primeira Oferta não contará com a possibilidade de distribuição parcial (“Distribuição Parcial”).

As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente no coordenador líder da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

sua adesão ao Regulamento. A integralização das cotas do Fundo objeto da Primeira Oferta será feita em moeda corrente nacional, à vista, ou por meio da transferência da propriedade do Empreendimento ao Fundo ou de participação societária ao Fundo na sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo e seja proprietária do Empreendimento, observado o disposto no inciso IV do artigo 55 da ICVM 472/08, nos termos do §2º. Do artigo 5º do Regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, houve a emissão de 43,049249 cotas, correspondente ao montante de R\$ 45 (quarenta e cinco mil reais). No período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro 2018, houve emissão de 401.785,00000 cotas do Fundo, no montante de R\$ 257.143 (duzentos e cinquenta e sete milhões, cento e quarenta e três mil reais).

Resgate de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não houve resgate de cotas. No período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro 2018, houve emissão resgatadas de 241.071,000000 cotas, no montante de R\$ 241.071 (duzentos e quarenta e um milhões, setenta e um mil reais)

12. Taxa de administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração fixa no valor de R\$ 45 (quarenta e cinco mil reais) mensais, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, sendo que a referida remuneração será devida a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das cotas da Primeira Emissão do Fundo, observadas as demais disposições dos parágrafos abaixo (“Taxa de Administração”).

A Taxa de Administração mensal possui valor fixo e será quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi provisionada despesa de taxa de administração no valor de R\$ 180 (cento e oitenta mil reais). No período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro 2018, o montante foi de R\$ 8 (oito mil reais).

A remuneração do Gestor e do Consultor Imobiliário deverão ser pagas pelo Fundo, porém descontada da Taxa de Administração do Administrador. Até o efetivo início da prestação de serviços pelo Consultor Imobiliário, a Taxa de Administração do Fundo cobrada dos cotistas irá refletir apenas a remuneração devida ao Administrador e ao Gestor do Fundo.

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo buscará atingir a rentabilidade equivalente ao Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) acrescido de 8% (oito por cento) ao ano, já deduzidas todas as despesas e encargos do Fundo. A rentabilidade esperada será calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por dias úteis decorridos, conforme previsto no parágrafo abaixo (“*Benchmark* das Cotas”).

O Consultor Imobiliário a título de participação nos resultados receberá uma Taxa de Performance correspondente a 50% (cinquenta por cento) do que exceder o *Benchmark* das Cotas, já deduzidas todas as despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração, sendo que a Taxa de Performance será provisionada diariamente, apurada e devida semestralmente nos meses de junho e dezembro e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário, a partir Data da primeira integralização de Cotas do Fundo. O pagamento de Taxa de Performance pelo Fundo ao Consultor Imobiliário será realizado após o recebimento pelas Cotas do *Benchmark* das Cotas do respectivo período de apuração previsto neste parágrafo (“Taxa de Performance”).

A Taxa de Performance é calculada pela diferença entre o valor patrimonial das Cotas e o valor das Cotas logo após a última cobrança de Taxa de Performance efetuada (“Cota Base”) atualizado pelo *Benchmark* Diário, limitada à diferença entre a valor patrimonial das Cotas e a Cota Base (linha d’água).

Para calcular a Taxa de Performance, o valor patrimonial das Cotas é comparado com a Cota Base (linha d’água) atualizada pelo *Benchmark* Diário até que ocorra a próxima cobrança.

A apuração da Taxa de Performance ocorrerá no último Dia Útil dos meses de junho e dezembro.

Caso a provisão da Taxa de Performance seja um valor negativo, a mesma será considerada nula para este dia.

Não será realizada a cobrança de Taxa de Performance do Fundo quando o valor patrimonial das Cotas for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi provisionada despesa de taxa de gestão no valor de R\$ 60 (sessenta mil reais). No período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro 2018, o montante foi de R\$ 3 (três mil reais).

O Fundo não cobrará taxa de saída dos investidores. Poderá, no entanto, ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às emissões de cotas. Nesse sentido, poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das emissões de cotas pelo Fundo, podendo esse custo unitário de

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das emissões de cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

13. Custódia de cotas

Os títulos e valores mobiliários estão custodiados e registrados pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira regularmente credenciada perante a CVM, prestadora de serviços de controladoria, custódia qualificada e escrituração das cotas do fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e no período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro 2018, não foi provisionada despesa de taxa de custódia pelo Fundo.

14. Serviços de terceiros contratados pelo Fundo

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, são conforme abaixo:

- Gestor: Reag Gestora de Recursos Ltda.
- Custódia, controladoria e distribuição: Terra Investimentos DTVM Ltda.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

16. Gerenciamento de Riscos

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de cotas do Fundo e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Não será devida pelo Fundo, Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou coordenadores das ofertas de cotas do Fundo qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, o Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário e os coordenadores das ofertas de cotas do Fundo não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos cotistas.

A descrição dos fatores de risco incluída no regulamento não pretende ser completa ou exaustiva, servindo apenas como exemplo e alerta aos potenciais investidores quanto aos riscos a que estarão sujeitos os investimentos no fundo.

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

I - Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, 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, pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário, pelos Coordenadores ou por qualquer pessoa, aos cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

II - Riscos Institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

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.

III - Risco de crédito dos valores mobiliários integrantes 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, ou dos devedores dos lastros dos CRI, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores 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 desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador e o Gestor poderão enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

IV - Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

V - Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada 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 FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

VI - Riscos 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. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

VII - Risco Tributário relacionado a CRI, LH, LCI e LIG

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros.

Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LIG e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

VIII - Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo adquirirá preponderantemente os Ativos Alvo, em especial o Empreendimento, o que gerará uma concentração em sua carteira, estando este exposto aos riscos inerentes aos Ativos Alvo, em especial o Empreendimento.

IX - Risco do Prazo

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, em especial o Empreendimento, são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

X - Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta 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 liquidação 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 ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

XI - Risco Operacional

Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Custodiante, do escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

XII - Risco de desapropriação

O Fundo investirá seus recursos preponderantemente na aquisição dos Ativos Alvo, em especial o Empreendimento, sendo que cada Ativo Alvo, inclusive o Empreendimento, está sujeito a riscos de desapropriação de iniciativa do Poder Público. Tal desapropriação, caso ocorra, poderá acarretar a perda da propriedade do imóvel representado por cada Ativo Alvo e, não obstante o Fundo possa pleitear as medidas administrativas e/ou judiciais para impedir, condicionar ou retardar o ato de

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

desapropriação, bem como receber o pagamento de indenização compensatória pela desapropriação, a desapropriação poderá impactar a rentabilidade e inviabilizar a continuidade do Fundo.

XIII - Risco imobiliário

É a desvalorização de cada Ativo Alvo, inclusive o Empreendimento, ocasionado por, em especial, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem a economia de forma sistêmica, (ii) mudança de zoneamento ou normas regulatórias que impactem diretamente o local de cada Ativo Alvo e do Empreendimento, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos de cada Ativo Alvo e do Empreendimento (limitando sua valorização ou potencial de revenda), (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Ativos Alvo e ao Empreendimento e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) de cada Ativo Imobiliário em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

XIV - Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada Ativo Alvo

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de cessão de superfície, locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado de cada Ativo Alvo, inclusive o Empreendimento, está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

XV - Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada Ativo Alvo

O lançamento de novos empreendimentos poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar com os atuais locatários e/ou realizar as futuras locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa cada Ativo Alvo e do Empreendimento poderá impactar a capacidade do Fundo em renovar com a e/ou em locar ou de renovar a locação de

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

espaços das unidades autônomas em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

XVI - Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários dos Ativos Alvo, inclusive do Empreendimento, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda do Empreendimento. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários e ao Empreendimento (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

XVII - Risco da aquisição de imóveis ainda não plenamente regularizados

Eventuais passivos decorrentes de pendências na regularização dos imóveis, inclusive do Empreendimento, poderão, em não havendo a tempestiva quitação, constituir dívida ativa vinculada ao respectivo imóvel, isto é, propter rem, sujeita à execução fiscal com risco de impactar na rentabilidade do Fundo.

Eventuais obras que tenham sido e/ou estejam sendo executadas pelos locatários dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, deverão se submeter ao processo de regularização perante os órgãos competentes, na forma da legislação municipal aplicável, sob pena de aplicação de autuação e/ou multa e outras penalidades aplicáveis pela Municipalidade.

XVIII - Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo, inclusive do Empreendimento, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

XIX - Risco de contingências ambientais

Apesar dos Ativos Alvo, inclusive o Empreendimento, estarem situados em região urbana dotada de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, em especial os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. Eventuais contingências ambientais nos Ativos Imobiliários ou no Empreendimento podem implicar em responsabilidades

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, direta ou indiretamente, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade de suas Cotas.

XX - Risco inerente à propriedade dos Ativos Alvo

Os Ativos Alvo e o Empreendimento que irá(ão) compor o patrimônio do Fundo poderá(ão) apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário do respectivo imóvel, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas do Fundo.

XXI - Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário de cada Ativo Imobiliário, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção de cada Ativo Imobiliário. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

XXII - Demais 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. 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. 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.

XXIII - Risco Relativo à Inexistência de Ativos Alvo que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e dos Consultores, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo.

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o Fundo não alocar seus recursos em Ativos Alvo, recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

XXIV - Riscos de influência de mercados de outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. 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) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o Administrador,

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

os Consultores e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

XXV - Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos cotistas minoritários.

XXVI - Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGEs, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

XXVII - 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 do Administrador 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, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo 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 deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

XXVIII - 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 em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o Administrador 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.

XXIX - Revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo e o Administrador não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas.

O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

XXX - Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações contábeis do Fundo.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

XXXI - Riscos relacionados aos Consultor Imobiliário

A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, em especial o Empreendimento, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho do Consultor Imobiliário na realização de suas atividades. Não há garantias de que o Consultor Imobiliário permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que este consiga manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do Consultor Imobiliário de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que este venha a renunciar sua posição de Consultor Imobiliário e a inaptidão do Administrador em contratar outro Consultor Imobiliário com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

XXXII - Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses em razão de funções exercidas pelas partes, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis comerciais ou residenciais detidos pelo Consultor Imobiliário ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis comerciais ou residenciais nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na ICVM 472/08 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de direitos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Consultor Imobiliário, regras que coíbem conflito de interesses, o Consultor Imobiliário e o Administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

XXXIII - Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação/venda destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

XXXIV - Riscos Relacionados à inexistência de matrículas individualizadas de imóveis

O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo representados por fração ideal de um imóvel com área maior e, portanto, sujeitos à necessidade de desmembramento e/ou instituição de condomínio. Caso não seja possível realizar o desmembramento necessário, o Fundo poderá permanecer como detentor de fração ideal de determinados Ativos Alvo, em regime de condomínio civil pro indiviso com o respectivo coproprietário, nos termos dos artigos 1.314 e seguintes do Código Civil. Neste caso, o Fundo deverá observar certas limitações quanto à exploração dos Ativos Alvo em decorrência, incluindo a necessidade de observar o direito de preferência do coproprietário em caso de alienação/venda da respectiva fração ideal. Ainda, em decorrência da situação de condomínio pro indiviso,

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

não será possível definir a exata fração ideal ocupada pelo Fundo. Alternativamente, o Fundo poderá adquirir a fração ideal detida pelo condômino, de forma que passe a deter a totalidade do Ativo Alvo.

XXXV - Riscos relacionados à regulamentação do setor imobiliário e à desapropriação por parte do Poder Público

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos Ativos Alvo, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos Ativos Alvo. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos Ativos Alvo também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e à Administradora.

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais.

As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis.

Existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um Ativo Alvo pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o Ativo Alvo foi desenvolvido, acarretando em um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Adicionalmente existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de determinado Ativo Alvo objeto de um empreendimento imobiliário em desenvolvimento e/ou antes do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário a ele atrelado. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sócio-político do respectivo município no qual o Ativo Alvo é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

estão localizados os imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, existe a possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Alvo da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada.

Dessa forma, caso qualquer um dos Ativos Alvo seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo.

Outras restrições aos Ativos Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Ativo Alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tal Ativo Alvo pelo Fundo, o que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XXXVI - Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do Ativos Alvo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

XXXVII - Risco das Contingências Ambientais

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

XXXVIII - Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data do Prospecto poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

XXXIX - Risco relacionado à aquisição de Imóveis

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias, em decorrência da realização de garantias ou dação em pagamento dos Ativos Alvo. E os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo FUNDO e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

XL - Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de cessão de superfície, locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado de cada imóvel está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

XLI - Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada imóvel

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, o lançamento de novos empreendimentos poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar com os eventuais locatários e/ou realizar as eventuais locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa cada imóvel poderá impactar a capacidade do Fundo em renovar com a e/ou em locar ou de renovar a locação de espaços das unidades autônomas em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

XLII - Risco de vacância

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários dos imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda dos imóveis.

Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

XLIII - Risco relativo à não substituição do Administrador

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na ICVM 472/08. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

XLIV - Risco de Governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das cotas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Distribuidor, do Custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

17. Divulgação de informações

O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora do mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso. As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

18. 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.

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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 e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

19. Operações relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e no período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui transações com partes relacionadas, conforme demonstrados abaixo:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Período de 14/12 (*) a 31/12/2018				
Taxa de administração	8	(8)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	3	(3)	Reag Gestora de Recursos Ltda.	Gestora
Total	11	(11)		
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019				
Taxa de administração	15	(180)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	5	(60)	Reag Gestora de Recursos Ltda.	Gestora
Total	20	(240)		

(*) início das atividades

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo tem um saldo disponível em conta corrente junto ao Administrador no montante de R\$ 11 (onze mil reais). Em 2018, foi de R\$ 199 (cento e noventa e nove mil reais).

20. Deliberações em Assembleia

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não houve deliberações em Assembleia Geral dos Cotistas.

21. Fato relevante

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus (Covid19) foi relatada em Wuhan, China.

A Organização Mundial de Saúde decretou, em 11 de março de 2020, a pandemia devido ao rápido e crescente contágio da Covid-19 (Novo Coronavírus).

Os governos e reguladores de valores mobiliários locais tem se concentrado na “resiliência operacional e financeira das infraestruturas de mercado, na capacidade operacional de seus participantes e o fluxo contínuo de Informações a eles destinadas” e estão atuando para garantir que os mercados de capitais continuem funcionando nesse período difícil, de forma aberta e ordenada e abrangendo todas as classes de ativos negociados, enquanto os desafios atuais permanecerem.

Especificamente em relação à indústria de fundos de Investimentos, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu em 25 de março de 2020 a Deliberação CVM nº 848 com o intuito de flexibilizar o envio de Informações regulatórias dos fundos de investimento.

A Administradora com vistas a garantir a saúde de sua equipe tem colocado seu efetivo em trabalho “home office”, até novas instruções das autoridades, sem prejuízo de suas rotinas diárias e está acompanhando as diretrizes emitidas pelos órgãos competentes e/ou pelas autoridades locais de saúde pública.

Em relação aos negócios, a administração está monitorando as medidas adotadas pelos governos federal, estadual e municipal relacionadas ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios e de contingência.

Estamos atentos às oportunidades que poderão surgir na indústria de direitos creditórios, além das decorrentes de iniciativas do governo Federal.

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 27.773.327/0001-52

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.751.794/0001-13

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 14 de dezembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Eventos subsequentes

Em 14 de setembro de 2020, o fundo ajustou os imóveis para investimento ao valor justo, bem como a sua participação no ativo (de 100% para 44,76%), de acordo com o boletim de subscrição. Conforme laudo de avaliação emitido pela Cushman & Wakefield em 14 de setembro de 2020 o valor de mercado é de R\$ 183.558. Tal reconhecimento gerou um ajuste negativo no Fundo no montante de R\$ 85.886.

Não há outro evento subsequente que requeira divulgação.

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.
ADMINISTRADORA**

**Dolores Aparecida de Faria Oliveira
Contadora CRC 1SP164555/O-2**