

GR Louveira Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado CSHG GR
Louveira Fundo de Investimento
Imobiliário)

(CNPJ: 17.143.998/0001-86)
(Administrado pela Hedge Investments
Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 07.253.654/0001-76)

**Demonstrações financeiras em
21 de dezembro de 2020 (data do
encerramento do Fundo)**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstração do resultado	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



KPMG Auditores Independentes

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

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

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

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administração do

GR Louveira Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do GR Louveira Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado CSHG GR Louveira Fundo de Investimento Imobiliário) (“Fundo”), administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 27 de outubro de 2020 (data da transferência da administração) a 21 de dezembro de 2020 (data do encerramento do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho das operações do Fundo e os seus fluxos de caixa para o período de 27 de outubro de 2020 a 21 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase – Encerramento do Fundo e base de elaboração das demonstrações financeiras

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, que descreve que a base de continuidade operacional não foi utilizada na elaboração destas demonstrações financeiras em razão da aprovação do encerramento do Fundo em 21 de dezembro de 2020, conforme descrito na nota explicativa nº 19. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Determinamos que não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório de auditoria

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período de 27 de outubro a 21 de dezembro de 2020 e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

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

São Paulo, 19 de fevereiro de 2021

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6



Alberto Spilborghs Neto
Contador CRC 1SP167455/O-0

GR Louveira Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 17.143.998/0001-86)

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Demonstração do resultado do período de 27 de outubro (data da transferência deste Fundo)
a 21 de dezembro de 2020 (data de encerramento).**

Em milhares de reais

<u>Composição do resultado do período</u>	Nota explicativa	Período de 27/10/2020 a 21/12/2020
Propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis		27
Despesa com imóveis para renda		(1)
Ajuste ao valor justo	6	13.604
Resultado líquido de propriedades para investimento		13.630
Outros ativos financeiros		44
Receita com cotas de fundos de renda fixa		44
Outras receitas/despesas		(1.043)
Taxa de administração	5/13	(939)
Consultoria imobiliária	5/13	(35)
Auditoria e custódia	13	(37)
Taxa de fiscalização CVM	13	(4)
Demais despesas	13	(28)
Lucro líquido do período		12.631

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

GR Louveira Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 17.143.998/0001-86)

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 27 de outubro (data da transferência deste Fundo) a 21 de dezembro de 2020 (data de encerramento).

Em milhares de reais

	<u>Notas explicativas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 26 de outubro de 2020		103.330	-	43.300	146.630
Lucro líquido no período		-	-	12.631	12.631
Amortização de cotas no período		-	(101.956)	-	(101.956)
Apropriação de rendimentos no período	8	-	-	(57.305)	(57.305)
Saldos em 21 de dezembro de 2020		103.330	(101.956)	(1.374)	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

GR Louveira Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 17.143.998/0001-86)

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 27 de outubro (data da transferência deste Fundo)
a 21 de dezembro de 2020 (data de encerramento).

Em milhares de reais

	Período de 27/10/2020 a 21/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de aluguéis	915
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento	44
Pagamento da taxa de administração	(999)
Pagamento de consultoria imobiliária	(51)
Pagamento de outros gastos operacionais	(110)
Caixa líquido das atividades operacionais	(201)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Venda de imóvel	156.139
Caixa líquido das atividades de investimentos	156.139
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Rendimentos pagos	(57.305)
Amortização de cotas	(101.956)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(159.261)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(3.323)
Caixa e equivalentes de caixa no Início do período	3.323
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

O GR Louveira Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado CSHG GR Louveira Fundo de Investimento Imobiliário) foi constituído em 22 de janeiro de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e voltado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, entidades de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O objetivo do Fundo era proporcionar aos seus cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo, por meio de aquisição do imóvel objeto da matrícula nº 2.317 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Vinhedo, Estado de São Paulo, para nele explorar empreendimento imobiliário voltado primordialmente para operações logísticas e/ou de distribuição, por meio da construção e posterior locação, arrendamento ou alienação de empreendimento imobiliário logístico e industrial em geral, notadamente galpões para indústrias, centros logísticos e/ou de distribuição.

A gestão de riscos da Administradora tinha suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e estava em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 17

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 27 de outubro de 2020 a 21 de dezembro de 2020, sem comparação com o período anterior, em função da liquidação do Fundo, conforme nota explicativa nº 19.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 19 de fevereiro de 2021.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exigia que a Administradora efetuasse estimativas e adotasse premissas que afetassem os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estendia às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podiam variar em relação às estimativas.

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros eram classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- I.** Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- II.** Aluguéis a receber: representavam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- III.** Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: cotas de fundos de investimento.

c. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

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

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros eram mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não poderia ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data era 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 era o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não existisse preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo era 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.

Cotas de Fundos de Investimento de Renda Fixa: eram atualizadas, diariamente, pelo respectivo valor da cota.

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d. Propriedades para investimento

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

e. Provisões de ativos e passivos contingentes

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

(i) 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 fosse considerada provável e cuja natureza fosse certa, mas cujo valor e/ou época fossem incertos.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originassem de eventos passados e cuja existência somente vinha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não fossem totalmente sob o controle do Fundo.

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependia, e somente vinha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não eram reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

f. Reconhecimento de receitas e despesas

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

g. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

(i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuíam suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, eram mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseavam-se principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas Notas 3 (b) e (c) apresentavam, respectivamente, informações detalhadas sobre “definição e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

(ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3 (d), o valor justo dos imóveis para renda era obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 4.

4 Propriedades para investimento

Os valores justos iniciais foram suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, emitidos em setembro de 2020. O método adotado foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
GR Louveira	8,00%	8,25%	12 anos

A Cushman & Wakefield é uma empresa sediada na Praça Prof. José Lannes, 40 - 3º andar, São Paulo, SP, com experiência em corretagem imobiliária, mercado de capitais, pesquisas e serviços para ocupantes e investidores corporativos.

Movimentação das propriedades para investimento

Saldo em 26 de outubro de 2020	142.535
Receita de venda de propriedades para investimento	13.604
Venda – imóvel	(156.139)
Saldo em 21 de dezembro de 2020	-

O Fato relevante divulgado em 10 de novembro de 2020 comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de outubro de 2020, a qual deliberou pela transferência da administração e da gestão do Fundo para a Administradora e para a Gestora, firmou nesta data Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças para alienação da totalidade da participação do Fundo no empreendimento denominado “GR Louveira”, situado na Rua Atílio Biscuola, nº 1.831, Bairro Capivari, Louveira/SP, pelo valor de R\$ 156.139 (cento e cinquenta e seis milhões, cento e trinta e nove mil reais), não sendo devida nenhuma taxa de intermediação pela operação.

Descrição das propriedades para investimento

GR Louveira - trata-se de ativo de perfil logístico, com área privativa de 61.044,32 m², sendo 90,18% deste, detidos pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12m e resistência do piso equivalente a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Rua Atílio Biscuola, 1.831, Louveira, São Paulo.

Seguros

Os empreendimentos nos quais o Fundo investia encontravam-se segurados quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

5 Encargos e taxa de administração

O Fundo pagava à Administradora uma taxa de administração correspondente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No período de 27 de outubro a 21 de dezembro de 2020 foi apropriada a importância de R\$ 939 a título de taxa de administração.

O Fundo pagava uma taxa de consultoria imobiliária correspondente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No período de 27 de outubro a 21 de dezembro de 2020 foi apropriada a importância de R\$ 35 a título de taxa de consultoria imobiliária.

6 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribuía aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período era distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	Período de 27/10/2020 a 21/12/2020
Distribuição de rendimentos	
Caixa líquido das atividades operacionais no período	(201)
Lucro na venda imóvel	54.921
Base cálculo	54.720
Resultado mínimo a distribuir no período - 95%	51.984
Rendimentos apropriados no período	57.305
Pagamento no período (valores brutos)	
Rendimentos referentes ao período anterior	-
Rendimentos referentes ao resultado auferido no período	57.305
Total pago no período	57.305
Saldo de rendimentos do período a distribuir	-

7 Patrimônio Líquido

a. Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 10 de janeiro de 2013, correspondente a 107.353 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário inicial de R\$ 1.000,00, totalizando R\$ 107.353, entre 18 de janeiro de 2013 e 22 de janeiro de 2013. A emissão foi dividida em 14 séries, sendo R\$ 92.985 integralizados em 2013 e R\$ 14.368 em 2014. Os gastos com a referida colocação de cotas totalizaram R\$ 4.023 e foram registrados em conta redutora do patrimônio líquido.

Na abertura dos mercados de 18 de abril de 2018 houve o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 17 de abril de 2018, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. A decisão pelo desdobramento ocorreu em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada em 17 de abril de 2018.

	Quantidade de cota	Valor da cota
Saldo final em 17 de abril de 2018	107.353	1.184,1890
Saldo inicial em 18 de abril de 2018	1.073.530	118,4189

8 Condições para emissões e amortizações

O Fundo podia realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, com o fim de adquirir novos empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que: I. O valor de cada nova cota deveria ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas; II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo ficava assegurado o direito de preferência

na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuísem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias úteis e não superior a 10 (dez) dias úteis; III. Na nova emissão, a Assembleia Geral de cotistas do fundo discorreria a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros; e IV. As cotas objeto da nova emissão asseguravam a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

As cotas poderiam ser amortizadas, a critério da Administradora. Caso houvesse amortização das cotas, esta seria realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo. A amortização de cotas do Fundo deveria ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

Em 21 de dezembro de 2020, houve a amortização e liquidação de cotas do Fundo no montante total de R\$ 101.956, conforme nota explicativa nº 19.

9 Divulgação de informações

A Administradora divulgava as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas ao FundosNet (sistema integrado de enviado de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão).

10 Negociação das cotas

O Fundo possuía suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código GRLV11. O preço de fechamento da cota no último dia de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação
30/10/2020	140,99
30/11/2020	145,50
21/12/2020	-

11 Rentabilidade

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no período findo em 21 de dezembro de 2020 (apurada considerando-se o lucro líquido do período sobre o valor das cotas integralizadas ao final do período) foi de 11,77%.

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota no período findo em 21 de dezembro de 2020 (apurado considerando-se os rendimentos apropriados no período sobre o valor de cotas integralizadas) foi de 53,38%.

12 Encargos debitados ao Fundo

	Período findo em 21/12/2020	
	Valores	%
Taxa de administração	939	1,06
Consultoria imobiliária	35	0,04
Auditoria e custódia	37	0,04
Taxa de fiscalização CVM	4	0,00
Demais despesas	28	0,03
Total de despesas	1.043	1,17

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período de 27 de outubro a 21 de dezembro de 2020, no valor de R\$ 88.964.

13 Tributação

Da Carteira do Fundo

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

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

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

Dos Cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estavam sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

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

14 Demandas judiciais

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

15 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria e custódia do Fundo eram prestados pelo Itaú Unibanco S.A. e o serviço de escrituração era prestado pela Administradora.

As cotas do fundo de investimento investido eram custodiadas pelos respectivos administradores.

16 Partes relacionadas

Durante o período de 27 de outubro a 21 de dezembro de 2020, o Fundo não realizou demais transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº5.

17 Riscos associados ao Fundo

17.1 Riscos de mercado

17.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida, ou seja, que representavam obrigação de pagamento por uma instituição pública ou privada, que poderiam compor a carteira do Fundo estavam sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetavam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que podiam comprometer a sua capacidade de pagamento podiam trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderiam trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

17.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modificavam a ordem atual e influenciavam 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, poderiam afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas e, ainda, poderiam resultar em perdas aos Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderiam ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvessem ou afetassem fatores, tais como:

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que vinham a afetar esses ou outros fatores podia 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 poderiam prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluíam as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderia prejudicar as atividades do Fundo.

Não era devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofressem qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

17.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

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

A tributação aplicável ao Fundo estava sujeita a alterações. Assim, o risco tributário englobava o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos relativos ao mercado imobiliário

17.1.4 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

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

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

É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo poderiam ter consequências negativas no valor do Imóvel-Alvo e de suas locações.

17.1.5 Riscos relativos às receitas mais relevantes (receita de locação, alterações nos valores dos aluguéis praticados e rescisão dos contratos de locação)

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

Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicariam em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis eram sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderia não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: havia a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podiam ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário teria direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tinha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos fosse de cinco anos; III - o locatário estivesse explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não fosse de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderiam pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houvesse acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderia ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderiam variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

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

17.1.6 Risco de desapropriação

Havia possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que podia resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podiam ser aplicadas pelo Poder Público, impossibilitando, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

17.1.7 Riscos referentes à regulamentação imobiliária

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas 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 pelo Fundo poderiam 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 vinham a ser

criados poderiam implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente suas atividades, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existia a possibilidade das leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderia acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderiam ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

17.1.8 Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas àquelas em que se situam os Imóveis que fazem parte da carteira do Fundo poderia impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços em condições favoráveis, o que poderia gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

17.1.9 Risco de depreciação do investimento

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existia o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

17.1.10 Risco de vacância

A retração do crescimento econômico podia ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação podia não só reduzir a receita de um Fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis.

17.1.11 Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependeriam da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderiam ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderia não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, poderia ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do Fundo

17.1.12 Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estaria 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 fossem rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas poderia ocasionar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Ademais, o Fundo estaria sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), e quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

17.2 Riscos relativos ao Fundo

17.2.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

17.2.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que vinha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tinha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas deviam considerar que qualquer resultado obtido no passado não era indicativo de possíveis resultados futuros, e não havia qualquer garantia de que resultados similares seriam alcançados pelo Fundo no futuro.

17.2.3 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 regulamentação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderia haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

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

17.2.4 Risco tributário

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação

vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que (i) distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade ao Administrador, caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo estavam sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779/99, circunstância que poderia afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estavam sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, e os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitavam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

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

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

17.2.5 Riscos de liquidez de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo

Como os fundos de investimento imobiliário, CRI, LCI, LIG e outros ativos mobiliários com lastro em ativos imobiliários eram modalidades de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentavam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda, seus investidores podiam ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

17.2.6 Risco da administração dos imóveis por terceiros

A administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo poderia ser realizada por empresas especializadas. Tal fato podia representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considerasse adequadas.

As empresas especializadas possuíam certo grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, de modo que as ações adotadas podiam eventualmente prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

17.3 Gerenciamento de riscos

a) Risco de crédito

A administradora possuía regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para aquisição e monitoramento de ativos de crédito privado; bem como mecanismos de mitigação e limites financeiros para manutenção da exposição ao risco de crédito em níveis aceitáveis e compatíveis com as políticas de investimento de cada fundo.

b) Risco de liquidez

A administradora possuía políticas, procedimentos e controles operacionais para o gerenciamento da liquidez dos ativos componentes das carteiras de valores mobiliários, com o objetivo de garantir que os fundos de investimento sob sua administração conseguissem honrar com suas obrigações sem incorrer em perdas significativas ou afetar suas operações diárias, bem como as medidas de contingência a serem adotadas no caso de situações de extrema iliquidez.

c) Risco de mercado

A administradora possuía políticas, estruturas de governança e limites financeiros para o gerenciamento do risco de mercado e precificação dos ativos presentes nas carteiras. Para fundos de investimentos compostos predominantemente por valores mobiliários negociados em ambiente de bolsa, a administradora utilizava procedimentos e controles operacionais preponderantemente estatísticos, tais como análise de variância-covariância, testes de cenários de stress e expected shortfall. Para fundos de investimento que alocavam seus recursos predominantemente em determinados ativos pelos quais ocorresse sua participação em empreendimentos imobiliários, a administradora utilizava procedimentos e controles operacionais preponderantemente qualitativos, baseados na solicitação de informações e acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos, e em reavaliações periódicas dos ativos em relação aos seus valores de emissão e contabilização.

d) Risco operacional

A administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para o gerenciamento do risco operacional, que incluem e: o mapeamento das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los para minimizar possíveis riscos; o monitoramento constantemente das atualizações nas normas vigentes e avaliações do cumprimento de todos os requerimentos legais e regulatórios; o controle de enquadramento legal dos fundos; a condução de diligências prévias e periódicas de prestadores de serviço; procedimentos para o controle de ordens de clientes; controles de registro, acompanhamento e resolução de eventuais erros operacionais; bem como treinamentos periódicos para todos os colaboradores, com o objetivo de disseminar o conhecimento quanto à estrutura de controles internos da administradora, a cultura de respeito aos normativos e a boa-fé no desempenho das atividades.

18 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, informamos que o Fundo contratou a auditoria independente somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19 Alterações estatutárias

Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 15 de outubro de 2020 deliberou, a pedido dos cotistas detentores, em conjunto, de mais de 5% das cotas do Fundo, a realização, pela Administradora, de processo competitivo visando à venda da totalidade da participação do Fundo no empreendimento denominado “GR Louveira”, ficando a Administradora autorizada a efetivar a venda pelo melhor preço e condições de pagamento ofertados, com a consequente liquidação do Fundo, desde que respeitadas, como condições mínimas para a venda (i) o não condicionamento da aquisição à captação de recursos pelo(s) proponente(s) comprador(es), (ii) o valor mínimo de venda de R\$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais) e (iii) o pagamento à vista; e a substituição da atual administradora do Fundo, a Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., a alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser GR Louveira Fundo de Investimento Imobiliário, a exclusão de todas as menções e referências à Administradora atual e substituição pelas informações e dados cadastrais da Nova Administradora, a alteração da taxa de administração para prever a remuneração mínima, a alteração do Regulamento de forma a prever que a atividade de gestão da carteira do Fundo será exercida pela Gestora e inclusão de referências à Gestora, conforme aplicável, ao longo do Regulamento, a alteração do Regulamento, para prever o escopo de atuação da Gestora, e outros ajustes para refletir os procedimentos operacionais da Nova Administradora.

A partir de 27 de outubro de 2020, devido à transferência de administração deliberada na AGE acima disposta, a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. empresa com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 passou a ser a administradora responsável pelo Fundo.

O fato relevante de 30 de novembro de 2020 comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de outubro de 2020 e em complemento ao fato relevante divulgado em 10 de novembro de 2020, o Fundo concluiu nesta data a alienação da totalidade da participação do Fundo no empreendimento denominado “GR Louveira”, situado na Rua Atílio Biscuola, nº 1.831, Bairro Capivari, Louveira/SP, pelo valor de R\$ 156.139 (cento e cinquenta e seis milhões, cento e trinta e nove mil reais) para o CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/ME sob n.º 11.728.688/0001-47, e efetivou a liquidação do Fundo em 21 de dezembro de 2020.

Em fato relevante complementar de 22 de dezembro de 2020 comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o pagamento final aos Cotistas referente à liquidação do Fundo. Uma vez apurado o patrimônio líquido final do Fundo, a Administradora informou que a liquidação do Fundo se deu da seguinte forma: (a) primeira parcela de R\$ 90,00 (noventa reais) por cota, paga em 7 de dezembro de 2020, a título de amortização parcial de cotas; e (b) segunda e última parcela de R\$ 4,97238 (quatro reais vírgula nove sete dois três oito) por cota, paga em 28 de dezembro de 2020, a título de resgate da integralidade das cotas do Fundo.

* * *

Weslei Pacheco Lima
Contador CRC 1SP305053/O-9

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade
Diretora Responsável