

Demonstrações Financeiras

**AIRPORT TOWN FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ: 27.773.327/0001-52

Administrado pela Vórtx Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 22.610.500/0001-88



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	10
Demonstração do resultado do período	11
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	12
Demonstração dos fluxos de caixa do período – Método direto	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

AIRPORT TOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo, SP

Opinião Com Ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 11 de novembro de 2020 (transferência de administração) a 31 de dezembro de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras 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 2020 e o desempenho de suas operações para o período de 11 de novembro de 2020 (transferência de administração) a 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos imobiliários.



Base Para Opinião Com Ressalva

No período de 11 de novembro de 2020 (transferência de administração) a 31 de dezembro de 2020, o Fundo registrou o saldo de R\$ 15.039 mil referente a "Valor a pagar CCI", o que representava 19,13% do patrimônio líquido. Este montante é oriundo do saldo remanescente, em 31 de dezembro de 2020, da captação de recursos via CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliários realizada pelo cotista que integralizou no fundo, em exercícios anteriores, uma fração, que representa 44,76% do imóvel que estava alienado fiduciariamente à securitizadora nessa operação. Considerando que o fundo não é detentor integral do imóvel, que o saldo devedor do CRI foi integralmente registrado no fundo, e que a data de início da operação é anterior ao período auditado, não nos foi possível validar o saldo inicial da operação com o CRI, o resultado que deveria ter sido registrado no período e o percentual de representatividade do Fundo no valor desse passivo em 31 de dezembro de 2020.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades 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 com ressalva.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) conciliação contábil da carteira; (ii) avaliação das premissas e demais critérios utilizados no laudo de avaliação a valor justo emitido por empresa independente especializada; (iii) e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do fundo.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Outros Assuntos

AUDITORIA DE VALORES CORRESPONDENTES AO EXERCÍCIO ANTERIOR

As demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (transferência de administração), foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório de auditoria foi emitido em 12 de abril de 2021, com ressalva em função do seguinte assunto: "*No período findo em 10 de novembro de 2020, o Fundo reconheceu no seu resultado ajuste a valor justo do imóvel existente em sua carteira no montante de (R\$85.886), tal desvalorização é consequência do reconhecimento indevido de 100% do valor aferido no laudo de avaliação do exercício findo em dezembro de 2018. Dessa forma, em consequência ao ajuste realizado, o resultado do período está sendo apresentado subavaliado.*"

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 Administradora do Fundo.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.



Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau - SC, 07 de março de 2022.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador CRC-SC 028.595/O-2

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	31.12.2020	% sobre o patrimônio líquido	31.12.2019	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	1.115	1,42	11	0,01
Disponibilidades	1.115	1,42	11	0,01
Títulos e Valores Mobiliários	-	-	7	-
Cotas de fundos investimento	-	-	7	-
Reag Master FIM CP	-	-	7	-
Ativo não circulante				
Propriedades para investimento	92.646	117,83	168.047	100,01
Imóveis	92.646	117,83	168.047	100,01
Total do ativo	93.761	119,25	168.065	100,02
Passivo				
Valores a pagar	15.132	19,25	30	0,02
Taxa de administração a pagar	80	0,10	15	0,01
Taxa de gestão a pagar	6	0,01	5	-
Auditoria	5	0,01	10	0,01
Outros valores a pagar	2	-	-	-
Valor a pagar CCI	15.039	19,13	-	-
Patrimônio líquido	78.629	100,00	168.035	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido	93.761	119,25	168.065	100,02

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração do Resultado do Período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, Período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e Exercício Findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 11.11.2020 a 31.12.2020	Período de 01.01.2020 a 10.11.2020	Exercício findo em 31.12.2019
Composição do resultado do período/exercício			
Receitas com propriedades para investimento	10.485	(84.448)	51
Receitas de aluguel	-	1.438	51
Ajuste a valor justo dos imóveis	10.485	(85.886)	-
Resultado com ativos financeiros	-	32	4
Receitas/despesas com outros ativos financeiros	-	32	4
Despesas administrativas	(15.158)	(317)	(300)
Taxa de administração	(94)	(198)	(180)
Taxa de gestão	1	(52)	(60)
Auditoria	-	(24)	(10)
Taxa de fiscalização - CVM	-	(36)	(42)
Outras despesas operacionais	(15.065)	(7)	(8)
Prejuízo líquido do período/exercício	(4.673)	(84.733)	(245)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, Período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e Exercício Findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Integralização de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>16.072</u>	<u>152.163</u>	<u>168.235</u>
Emissão de cotas	45	-	45
Prejuízo do exercício	-	(245)	(245)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	<u>16.117</u>	<u>151.918</u>	<u>168.035</u>
Prejuízo do período	-	(84.733)	(84.733)
Saldos em 10 de novembro de 2020	<u>16.117</u>	<u>67.185</u>	<u>83.302</u>
Prejuízo do período	-	(4.673)	(4.673)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	<u>16.117</u>	<u>62.512</u>	<u>78.629</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, Período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e Exercício Findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 11.11.2020 a 31.12.2020	Período de 01.01.2020 a 10.11.2020	Exercício findo em 31.12.2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguel	-	1.438	51
Pagamento de taxa de administração	(31)	(198)	(173)
Pagamento de taxa de gestão	-	(52)	(58)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	-	(36)	(42)
Pagamento de auditoria	-	-	(7)
Pagamento das demais despesas administrativas	(11)	(18)	-
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	(42)	1.134	(229)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Compra e venda de operações compromissadas	-	-	1
Aplicação em cotas de fundos de investimentos	-	(1.168)	333
Resgate de cotas de fundos de investimentos	1.046	134	(338)
(=) Caixa líquido das atividades de investimento	1.046	(1.034)	(4)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Emissão de cotas	-	-	45
Resgate de cotas	-	-	-
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	-	-	45
Variação líquida no caixa e equivalente de caixa	1.004	100	(188)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período/exercício	111	11	199
Caixa e equivalentes de caixa no final do período/exercício	1.115	111	11
Variação líquida no caixa e equivalente de caixa	1.004	100	(188)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, Período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e Exercício Findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em 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 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 o investimento em empreendimentos imobiliários prontos, de uso logístico ou industrial, localizados, preponderantemente logístico ou industrial, localizados, preponderantemente, em região metropolitana de São Paulo (em um raio de até 60 km da capital de São Paulo), com notório destaque no segmento logístico ou industrial ou em eixos de ligação entre referidas regiões com localizações estratégicas próximas as principais rodovias e avenidas, voltados para uso institucional ou comercial, fundamentalmente, por meio da aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo ou de direitos a eles relativos, respeitadas as exigências e disposições relativas a política de investimento no regulamento do Fundo, visando a rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (1) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo, inclusive por meio de operações de *Sale & Leaseback* e *Built-to-Suit* (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.

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

A gestão do Fundo é de responsabilidade da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, Período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e Exercício Findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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 financeiras

As demonstrações financeiras, foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicáveis.

As demonstrações financeiras 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

A Demonstração do Resultado do período, a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido e a Demonstração de Fluxo de Caixa estão sendo apresentadas do período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 devido a transferência de administração para Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

3. Descrição das principais práticas contábeis.

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, Período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e Exercício Findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria "mensurados ao valor justo por meio do resultado".

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento que compõem a carteira deste Fundo são atualizadas diariamente com base nos seus respectivos valores divulgados pela administradora, reconhecendo-se no resultado a variação verificada.

d. Investimentos

Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado "Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo".

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, Período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e Exercício Findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

e. Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de "outros passivos financeiros" e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as "Obrigações com aquisição de propriedades para investimento".

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

4. Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possui conta corrente junto ao administrador do Fundo no valor de R\$1.115 (R\$11 em 2019).

Em 31 de dezembro de 2020 o fundo não possui investimentos em cotas de fundos de investimentos (R\$7 em 2019).

5. Propriedades para investimento

As posições das propriedades para investimento estão assim apresentadas:

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, Período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e Exercício Findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Imóveis	Área m²	Propriedade para investimento a valor justo		
		31/12/2019	Movimentação	31/12/2020
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	(75.401)	92.646
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	(75.401) (*)	92.646

(*) Saldo composto pelo ajuste a valor justo de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 no valor de R\$(85.886) e pelo ajuste a valor justo de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 no valor de R\$10.485.

Em 14 de dezembro de 2018, foram integralizados no Fundo os imóveis logísticos no montante de R\$15.871, referente a matrícula nº 64.635 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 31 de dezembro de 2020, o Fundo registrou o valor de R\$ 206.985 com base no laudo independente realizado pela Cushman & Wakefield, o qual foi aplicado o percentual de participação do Fundo no imóvel de 44,76%, perfazendo o montante de R\$ 92.646.

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.

Foi utilizado 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

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, Período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e Exercício Findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Valor de Liquidação Forçada, uma vez que, segundo o laudista descreve, essa metodologia representa a forma pela qual os investidores analisaram o ativo para aquisição. O período de projeção utilizado para elaboração do laudo é de 10 anos, sendo adotada uma taxa de desconto de 8,50% ao ano.

6. Cédula de Crédito Imobiliário

Em 22 de dezembro de 2017, houve a securitização do montante de R\$ 15.000, representado pela Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), a qual possuía o seu vencimento em 22 de junho de 2022.

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía registrado o montante de R\$ 15.039 na rubrica de "Valor a pagar CCI".

7. Patrimônio líquido

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2020 está representado por 160.757,049248 cotas no valor de R\$ 489,117563 (Em 2019 o Fundo estava representado por 160.757,049248 cotas no valor de R\$ 1.045,270579).

8. Rentabilidade percentual média das cotas do Fundo

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo está representada abaixo:

	Período de 11.11.2020 a 31.12.2020	Período de 01.01.2020 a 10.11.2020 (*)	Exercício findo em 31.12.2019
Prejuízo líquido do período/exercício	(4.673)	(84.733)	(245)
Patrimônio líquido final	78.629	83.302	168.035
Adições/deduções			
Cotas de investimentos integralizadas	-	-	-
Gastos com emissão de cotas	-	-	-
Retorno sobre patrimônio líquido (**) (%)	(5,94)	(101,72)	(0,15)

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio final do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido as

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, Período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e Exercício Findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

amortizações e gastos com emissões de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

(**) Data de transferência de administração.

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

9. 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:

Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa	Período de 11.11.2020 a 31.12.2020	Período de 01.01.2020 a 10.11.2020 (*)	Exercício Findo em 31.12.2019
(=) Prejuízo contábil apurado no período/exercício segundo o regime de competência	(4.673)	(84.733)	(245)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(10.485)	-	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	15.133	85.929	30
(=) Prejuízo ajustado base para o cálculo da distribuição	(25)	1.196	(215)
Dividendos distribuídos no período/exercício	-	-	-
% de distribuição sobre o lucro caixa	-	-	-

(*) Data de transferência de administração.

O Fundo não distribuiu rendimentos nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, Período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e Exercício Findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

10. Emissão e resgate de cotas

Emissão

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, emitiu para oferta pública, o total de R\$ 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\$ R\$ 16.072 (dezesesseis milhões e setenta e um dois mil reais) ("Valor Total da Oferta"), em série única ("Primeira Emissão").

As cotas da Primeira Emissão foram 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, foi 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 contou 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 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.

Nos períodos de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 e de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (transferência de administração) não houve emissão de cotas (no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, houve a emissão de 43,049249 cotas correspondente ao montante de R\$ 45).

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, Período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e Exercício Findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

11. Taxa de administração e performance

a) Taxa de administração

Até a data de 10 de novembro de 2020 o Administrador recebeu 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").

Após 11 de novembro de 2020 o Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração de 0,86% (oitenta e seis centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/252 dias, calculada (a.1) sobre a soma do valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado 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 e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 100 (cem mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, a partir do mês subsequente em que os serviços forem prestados. A taxa de administração engloba as taxas de administração, custódia, gestão, escrituração e remuneração devida ao Consultor Imobiliário.

A taxa de administração mensal será quitada até o 5º dia útil do mês subsequente aos serviços prestados.

No período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 a taxa de administração foi de R\$ 94 (R\$ 198 de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (transferência da administração) e R\$ 180 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, Período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e Exercício Findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

b) Taxa de performance

Até a data de 10 de novembro de 2020 o Fundo buscava 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.

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").

Após 11 de novembro de 2020 o Fundo buscará atingir a rentabilidade equivalente ao Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) acrescido de 7% (sete por cento) ao ano, já deduzidas todas as despesas e encargos do Fundo ("Rentabilidade Alvo"). A rentabilidade esperada será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos.

O Consultor Imobiliário a título de participação nos resultados receberá uma Taxa de Performance correspondente a 30% (trinta 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.

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

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, Período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e Exercício Findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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 período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 não teve despesa com taxa de performance.

12. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

13. Prestadores de serviços ao Fundo

Até a data de 10 de novembro de 2020 os prestadores de serviços contratados pelo Fundo são conforme abaixo:

- Gestor: Reag Administradora de Recursos Ltda.
- Custódia, controladoria e distribuição: REAG DTVM S.A.

Após a data de 11 de novembro de 2020 os prestadores de serviços contratados pelo Fundo são conforme abaixo:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Gestão:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Consultor Imobiliário:	Quand Negócios Imobiliários Ltda

14. Demandas judiciais

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

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, Período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e Exercício Findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

15. Gerenciamento de riscos e controles relacionados ao risco

a. Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, Período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e Exercício Findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum default no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, Período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e Exercício Findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

16. 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).

17. Tributação

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista, pessoa física, titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, Período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e Exercício Findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista, pessoa jurídica, ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

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 incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

18. Partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. No período, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 10, o Fundo manteve saldo em conta corrente junto ao administrador do Fundo no valor de R\$ 1.115.

19. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 09 de novembro de 2020, foram deliberados entre outros, as seguintes assuntos: (i) transferência da administração fiduciária do Fundo do Atual Administrador para a VÓRTX DTVM LTDA; (ii) A ratificação do prestador de serviços de auditoria pelo atual auditor; (iii) A destituição do atual Administrador da função de distribuidor de cotas do Fundo e a contratação do Novo Administrador para o desempenho desta função; (iv) A alteração do prestador de serviços de gestão para a VÓRTX DTVM LTDA.; e (v) A transferência da prestação dos serviços de

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, Período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e Exercício Findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

custódia e escrituração das Cotas, atualmente prestados pelo Administrador, cujas funções passarão a ser exercidas pelo Novo Administrador. As transferências ocorreram no fechamento do dia 10 de novembro de 2020.

20. Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 02 de fevereiro de 2021 foi deliberado e aprovado: (i) o desdobramento das cotas de emissão do Fundo que, atualmente, conta com 160.757,04924866 cotas emitidas, na proporção de 5,471116583165909 cotas para 1 (uma) cota, na data base de 02 de fevereiro de 2021, sendo que as frações de cotas então detidas pelos cotistas, após o desdobro, serão canceladas, com a consequentemente restituição de recursos, em moeda corrente nacional, a tais cotistas, na proporção de fração de cotas por eles detidas, no dia 03 de fevereiro de 2021. Em decorrência do desdobro e do cancelamento das frações de cotas acima mencionado, a quantidade de cotas emitidas pelo Fundo passará a ser 803.785 (oitocentos e três mil, setecentos e oitenta e cinco) cotas; (ii) integral reformulação do Regulamento do Fundo, (iii) celebração do "Segundo Aditamento ao Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária do Fundo de Investimento Imobiliário – A-Town"; e (iv) autorizar a Administradora a realizar todos os procedimentos e a tomar todas as medidas necessárias à implementação dos itens.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 08 de fevereiro de 2021 foi deliberado e aprovado: a emissão e oferta primária pelo Fundo, a ser realizada com esforços restritos de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação ("Oferta Restrita"), nos termos do Regulamento, da Instrução CVM 472 e da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), de até 816.000 (oitocentas e dezesseis mil) novas cotas, nominativas, escriturais, em classe e série únicas, todas com valor unitário de R\$ 0,95 (noventa e quatro reais e cinquenta e sete centavos), com base no valor patrimonial da cota do Fundo (data base de 08 de fevereiro de 2021), nos termos do artigo 19, I, do Regulamento, que prevê os critérios de fixação do preço emissão das cotas do Fundo ("Novas Cotas") objeto da segunda emissão de cotas do Fundo, perfazendo o montante total da oferta primária de até R\$ 77.169 (setenta e sete milhões, cento e sessenta e nove mil e cento e vinte reais) ("Valor das Novas Cotas" e "Montante Total da Oferta", respectivamente), sendo que o referido valor não considera o Custo Unitário de Distribuição (abaixo descrito) na data da primeira liquidação financeira da Oferta Restrita ("Data

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, Período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e Exercício Findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

de Emissão” e “Emissão”, respectivamente); (ii) a contratação do BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de coordenador líder da Oferta Restrita (“Coordenador Líder”) e das demais instituições que vierem a participar da Oferta Restrita (denominadas em conjunto com o Coordenador Líder como “Instituições Participantes da Oferta”); (iii) a contratação de todos os prestadores de serviços do Fundo e da Oferta Restrita; (iv) a ratificação de todos os atos praticados pelo Administrador e Fundo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotistas; e (v) a autorização ao Administrador para a prática, em nome do Fundo, de todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens mencionados, incluindo a celebração de contratos e respectivos aditamentos.

21. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços da Next Auditores, relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

22. Outros assuntos

Iniciado em dezembro de 2019 e com seus impactos perdurando até a data da emissão deste relatório, um novo agente de coronavírus (“COVID-19”) foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID-19 como uma “Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional”. O surto do COVID-19 e suas variantes têm evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá refletir diretamente na queda dos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo. A Administradora, até o momento não identificou impacto financeiro nas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020.

Airport Town Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 27.773.327/0001-52

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 11 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, Período de 1º de janeiro de 2020 a 10 de novembro de 2020 (Transferência de Administração) e Exercício Findo em 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

23. Diretor e contador

Ernane Alves
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC R-124459/O
