

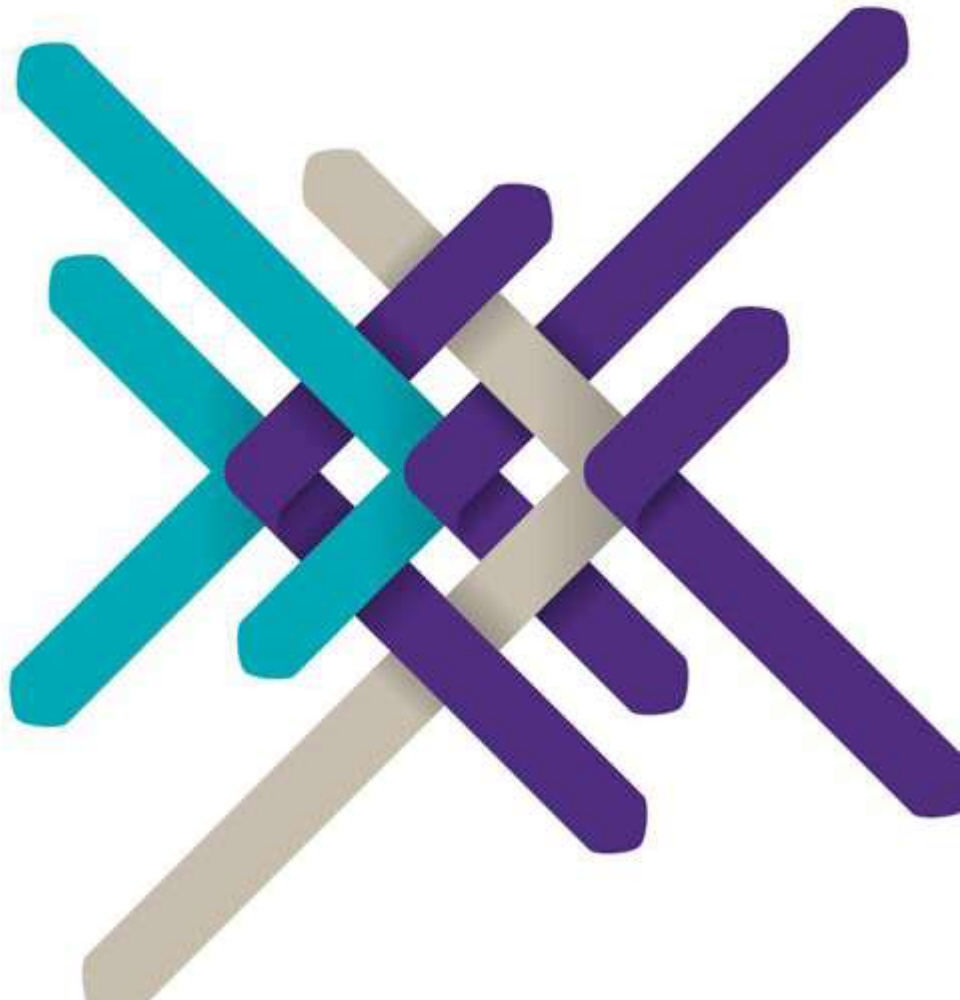
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo Horizonte

CNPJ nº 17.025.970/0001-44

**(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo –
CNPJ nº 45.246.410/0001-55)**

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2019



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Ao Administrador e aos Cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo Horizonte
(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo Horizonte (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo Horizonte em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

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 contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Propriedade para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7, “Propriedade para investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem como objetivo o investimento em propriedades para investimento para rendas, as quais estão avaliadas pelo seu valor justo no Fundo. Em 31 de dezembro de 2019, o valor justo desses investimentos é de R\$ 317.732 mil, o que equivale a 97,90% de seu patrimônio líquido. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo e a existência dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) obtenção das matrículas dos imóveis; (iii) envolvimento de especialistas para validação do valor justo das propriedades para investimento, sendo que os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores e conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método da capitalização de renda através de fluxo de caixa descontado; (iv) recálculo do contrato para receitas de aluguel; e (v) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo no exercício foram adequados no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sem modificações, datado em 02 de abril de 2019.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

Como parte 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:

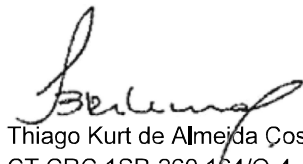
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa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

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a 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.

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

São Paulo, 26 de março de 2020.



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo Horizonte
Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>% PL</u>	<u>2018</u>	<u>% PL</u>
ATIVO					
CIRCULANTE		<u>11.040</u>	<u>3,40</u>	<u>9.244</u>	<u>3,10</u>
Disponibilidades		<u>8</u>	<u>0,00</u>	<u>16</u>	<u>0,00</u>
Banco Bradesco S.A.		<u>6</u>	<u>0,00</u>	<u>11</u>	<u>0,00</u>
Plural S.A. Banco Múltiplo		<u>2</u>	<u>0,00</u>	<u>5</u>	<u>0,00</u>
Aplicações financeiras		<u>8.523</u>	<u>2,63</u>	<u>6.912</u>	<u>2,32</u>
Cotas de fundos de investimento	4	<u>8.523</u>	<u>2,63</u>	<u>6.912</u>	<u>2,32</u>
Valores a receber		<u>2.508</u>	<u>0,77</u>	<u>2.315</u>	<u>0,78</u>
Alugueis a receber	6	<u>2.508</u>	<u>0,77</u>	<u>2.315</u>	<u>0,78</u>
Despesas antecipadas		<u>1</u>	<u>0,00</u>	<u>1</u>	<u>0,00</u>
PERMANENTE		<u>317.732</u>	<u>97,90</u>	<u>292.640</u>	<u>98,36</u>
PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO					
Imoveis acabados	7	<u>317.732</u>	<u>97,90</u>	<u>292.640</u>	<u>98,36</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>328.772</u>	<u>101,30</u>	<u>301.884</u>	<u>101,46</u>
PASSIVO					
CIRCULANTE		<u>4.233</u>	<u>1,30</u>	<u>4.350</u>	<u>1,46</u>
Rendimentos a distribuir	9	<u>2.478</u>	<u>0,76</u>	<u>4.327</u>	<u>1,45</u>
Rendimentos a distribuir - períodos anteriores	9	<u>1.730</u>	<u>0,53</u>	<u>-</u>	<u>0,00</u>
Taxa de administração a pagar	8/13	<u>25</u>	<u>0,01</u>	<u>23</u>	<u>0,01</u>
Demais valores a pagar		<u>-</u>	<u>0,00</u>	<u>0</u>	<u>0,00</u>
TOTAL DO PASSIVO		<u>4.233</u>	<u>1,30</u>	<u>4.350</u>	<u>1,46</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10	<u>324.539</u>	<u>100,00</u>	<u>297.534</u>	<u>100,00</u>
Cotas integralizadas		<u>37.995</u>	<u>11,71</u>	<u>37.995</u>	<u>12,77</u>
Lucros acumulados		<u>286.544</u>	<u>88,29</u>	<u>259.539</u>	<u>87,23</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>328.772</u>	<u>101,30</u>	<u>301.884</u>	<u>101,46</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

	Nota	2019	2018
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO			
Receitas de alugueis	6	31.030	28.475
Ajuste ao valor justo	7	25.092	6.990
RESULTADO LÍQUIDO DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO		56.122	35.465
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		338	247
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		338	247
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS		(394)	(445)
Taxa de administração	8/13	(273)	(276)
Taxa de fiscalização da CVM		(36)	(36)
Auditoria e custódia		(34)	(30)
Outras receitas/despesas		(51)	(103)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		56.066	35.267
QUANTIDADE DE COTAS		41.494.533	41.494.533
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R\$		1,35	0,85

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações das mutações no patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

	Nota	Cotas Integralizadas	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		<u>37.995</u>	<u>211.828</u>	<u>39.361</u>	<u>289.184</u>
Integralização de quotas					
Resultado do exercício		-		35.267	35.267
Rendimentos distribuídos no exercício	9	-		(26.917)	(26.917)
Transferência do saldo de ajuste a valor justo apurado em períodos anteriores		-	(211.828)	211.828	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		<u>37.995</u>	<u>-</u>	<u>259.539</u>	<u>297.534</u>
Integralização de cotas					
Resultado do exercício		-		56.066	56.066
Rendimentos distribuídos no exercício	9	-		(29.061)	(29.061)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		<u>37.995</u>	<u>-</u>	<u>286.544</u>	<u>324.539</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

	2019	2018
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado líquido do exercício	56.066	35.267
Ajuste a valor justo propriedades para investimento	(25.092)	(6.990)
	<u>30.974</u>	<u>28.277</u>
FLUXO DE CAIXA DOS ATIVOS E PASSIVOS OPERACIONAIS		
Contas a receber - aluguéis	(193)	-
Despesas antecipadas	-	(1)
Taxa de administração	2	2
Outras contas a pagar	-	(38)
	<u>30.783</u>	<u>28.240</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Rendimentos pagos	(29.180)	(26.625)
	<u>(29.180)</u>	<u>(26.625)</u>
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>1.603</u>	<u>1.615</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	6.928	5.313
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO	8.531	6.928

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo Horizonte
(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo, anteriormente administrado pela Genial
Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo Horizonte ("Fundo"), administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo ("Administradora"), anteriormente administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 10 de setembro de 2013, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração até 31 de dezembro de 2043, nos termos da Instruções CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("ICVM nº 472/08"), e CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 ("ICVM nº 516/11") e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo objetiva formar patrimônio mediante imóveis em geral destinados à atividade comercial, lojas, salas comerciais ou vagas de garagem. Conforme regulamento, o Fundo tem como objeto a: (i) aquisição e a gestão patrimonial de ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) direitos reais sobre imóveis, incluindo direito de uso de superfície; e (iii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, podendo, inclusive, aliená-los, observando-se as formalidades estabelecidas no regulamento cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada em imóveis, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

Em 10 de setembro de 2013 ocorreu a primeira emissão de cotas do Fundo composta por 41.494.533 cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 cada. A Acordo Participações S.A., controladora da Acordo Administração e Locação de Imóveis S.A., integralizou a totalidade das cotas com 56.480.206 ações da Acordo Administração e Locação de Imóveis S.A.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o serviço de gestão do Fundo foi prestado pela Administradora.

O Fundo é destinado a pessoas físicas, jurídicas e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, independentemente do fato de serem considerados investidores qualificados, nos casos de ofertas públicas realizadas de acordo com a Instrução CVM nº 400. Na hipótese de distribuição com esforços restritos de colocação, a subscrição ou aquisição das quotas deverá ser realizada por investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 476.

As cotas do Fundo são admitidas à negociação em Bolsa de Valores, sob código NVHO11, no entanto, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não houve negociação das cotas do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A.")

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo a ICVM nº 516/11, ICVM nº 472/08 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

A Administradora autorizou a emissão e divulgação das demonstrações contábeis do Fundo em 16 de março de 2020.

3. Descrição das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Novo Horizonte
(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo, anteriormente administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

c) Propriedades para Investimento

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

d) Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

e) Reconhecimento de receitas e despesas

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

f) Caixa e equivalente de caixa

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

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

- I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas nas notas 3(a) e 3(b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo.
- II) Os instrumentos financeiros seguem a seguinte hierarquia de valor justo:
- Nível 1 - Cotações de preços observáveis em mercados ativos para o referido instrumento financeiro.
- Nível 2 - Cotações de preços observáveis em mercados ativos para instrumentos financeiros similares ou cotação de preço obtida por modelo de precificação nos quais os parâmetros significativos utilizados são observáveis em mercados ativos.
- Nível 3 - Cotação de preço obtida através de modelos de precificação nos quais os parâmetros significativos utilizados não são observáveis em mercados ativos.
- III) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota 3(c), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota 7.

h) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são classificadas como para negociação e são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pelos Administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

4. Aplicações financeiras

Composição por montante, categoria, vencimento e valor de mercado em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

2019				
Títulos para negociação	Quantidade	Valor de custo	Valor de mercado	Nível
Sem vencimento				
Cotas de fundos de investimento (i)	722.680	8.523	8.523	2
		8.523	8.523	
2018				
Títulos para negociação	Quantidade	Valor de custo	Valor de mercado	Nível
Sem vencimento				
Cotas de fundos de investimento (ii)	617.311	6.919	6.912	2
		6.919	6.912	

- (i) Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra, administrado pelo Banco Bradesco S.A.
- (ii) Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra, administrado pelo Banco Bradesco S.A.

5. Gerenciamento de riscos

I. Riscos de Mercado

Fatores macroeconômicos relevantes. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente o valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar em (a) alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

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

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

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

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

II. Riscos relacionados ao Fundo

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

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

Risco relativo à rentabilidade do Fundo. O investimento nas cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos integrantes da carteira do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo.

Risco de disponibilidade de caixa. Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os cotistas para que em Assembleia Geral estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Existência de um único locatário e risco de inadimplência. Nos termos do inciso III do artigo 3º deste Regulamento, o Fundo deverá locar os imóveis do seu patrimônio, ou integrantes do patrimônio de sociedades das quais o Fundo detenha participação societária, única e exclusivamente para a São Luiz Operadora Hospitalar S.A., ou suas sucessoras. Caso o locatário não realize o pagamento pontual de suas obrigações pecuniárias, o Fundo não terá recursos disponíveis para honrar suas obrigações e os cotistas poderão sofrer prejuízos.

Risco relativo à concentração e pulverização. Conforme dispõe este Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas de emissão do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de conflito de interesses. Este Regulamento prevê, desde que aprovada previamente em Assembleia Geral, hipóteses que podem gerar conflitos de interesses entre a Administradora e o Fundo ou, ainda, entre o Consultor de Investimentos e o Fundo.

Risco de Desapropriação e de Sinistro. Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (iii) direitos reais sobre bens imóveis, incluindo direito de uso de superfície, eventuais desapropriações, parciais ou totais, ou sinistros dos referidos bens imóveis a que estiverem vinculados os ativos do Fundo poderão acarretar na interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua locação ou arrendamento. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado.

No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor esperado pelo Fundo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos ativos do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco das Contingências Ambientais. Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (iii) direitos reais sobre bens imóveis, incluindo direito de uso de superfície, eventuais contingências ambientais sobre os referidos bens imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos ativos do Fundo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Riscos relacionados ao investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário. Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, a qual ainda não movimentava volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os cotistas do Fundo terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de registro para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

III. Riscos relacionados ao mercado imobiliário

O Fundo investirá em (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (iii) direitos reais sobre bens imóveis, incluindo direito de uso de superfície, sendo que tais bens imobiliários estão sujeitos aos seguintes riscos elencados, os quais, se concretizados, afetarão os rendimentos das cotas.

Risco de desvalorização dos bens imóveis. Como os recursos do Fundo serão aplicados em (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (iii) direitos reais sobre bens imóveis, incluindo direito de uso de superfície, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração, é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados tais bens imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do bem imóvel investido pelo Fundo.

IV. Riscos relativos às novas emissões

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição. Muito embora este Regulamento contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas cotas, possibilitando assim que os cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os cotistas devem estar atentos às novas emissões.

6. Aluguéis a receber

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação do Complexo Hospitalar São Luiz - ITAIM. Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os valores em aberto referem-se aos aluguéis do mês de dezembro de 2019 e 2018, recebidos em janeiro de 2019 e 2018, respectivamente.

Prazo	31/12/2019	31/12/2018
A vencer	2.508	2.315

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência, possuindo baixo índice de inadimplência. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Descrição	Exercício findo em 31/12/2019	Exercício findo em 31/12/2018
Propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis	31.030	28.475

7. Propriedades para Investimento

(a) Complexo hospitalar

O Fundo tem como empreendimento o Complexo Hospitalar São Luiz - ITAIM, composto pelos 7 imóveis descritos abaixo, registrado em nome do Fundo, conforme RGIs registrados em 3 de março de 2016, locado para a Rede D'or São Luiz.

- i. Prédio para residência, de dois pavimentos, situado à Rua Desembargador Aguiar Valim, n. 56, 28º sub-distrito Jardim Paulista, bairro de Vila Nova Conceição, e seu respectivo terreno com as características e confrontações seguintes: mede 10,0ms. de frente para a referida Rua Desembargador Aguiar Valim, por 28,50 ms. da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, 28,60ms. pelo lado direito, e igualmente 10,00ms na linha dos fundos, perfazendo a área total de 285,50ms², confrontando do lado direito de quem de dentro do terreno olha para o logradouro com Carlos Klinkert, do lado esquerdo com o prédio n. 46 da rua Desembargador Aguiar Valim, de propriedade de Alfredo Klinkert Junior e nos fundos , com quem de direito, ou sucessores desses confrontantes, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 3171 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 016.162.000-5;
- ii. Casa residencial e seu respectivo terreno, à Rua Desembargador Valim, 46, no 28º sub-distrito Jardim Paulista, localizada do lado par de quem da Avenida Santo Amaro, entre na referida Rua Desembargador Valim ou Desembargador Aguiar Valim, medindo 10ms de frente para a referida rua, com igual largura nos fundos, medindo da frente aos fundos, mais ou menos 28,50ms., perfazendo a área aproximada de 285,00m², confrontando do lado direito com o prédio número 56, de Wardy Soares Justiniano dos Santos, do lado esquerdo com terreno dos fundos do prédio 764 da Av. Santo Amaro, de propriedade de Alfredo Klinkert Junior e nos fundos com o Hospital São Luiz, pela entrada pela rua Ministro Jesuíno Cardoso, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 16.885 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 016.162.0004-9;

- iii. Casa sob n. 66 e que tem frente para a Rua Desembargador Aguiar Vallim, no 28º sub-distrito - Jardim Paulista, cujo terreno mede 10,0ms. de frente para a mencionada Rua Desembargador Aguiar Vallim; igual largura nos fundos, por 28,50ms. Do lado esquerdo, visto da rua, e 28,70ms. do lado direito, encerrando a área de 286,50ms²., confinando de um lado com Alfredo Klinkert Junior; de outro, com o remanescente do terreno; e nos fundos com Alberto Desiderio Gonzalo de Freitas, distando o terreno 52,60ms. do alinhamento da Avenida da Santo Amaro, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 98.696 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 016.162.0006-5;
- iv. Prédio residencial situado na Rua Desembargador Aguiar Vallim, n. 76, no 28º. Sub-distrito - Jardim Paulista, correspondendo o terreno (lote 4 - quadra 8), a uma área de 287,50ms², distando 62,60ms. do alinhamento da Avenida Santo Amaro, medindo 10,00ms. de frente para a Rua Desembargador Aguiar Vallim, 28,70ms. da frente aos fundos de lado esquerdo de quem do terreno olha para a rua, onde confina com o prédio de n. 66; 28,80ms. do lado direito onde confronta com o prédio de n. 86, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confinando com o prédio de n. 95 da Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 82.928 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 016.162.0007-3;
- v. Prédio residencial assobradado e seu respectivo terreno, situado à Rua Desembargador Aguiar Vallim, n. 92, no 28º. Sub-distrito - Jardim Paulista, medindo o terreno que corresponde ao lote n. 5 da quadra B de planta aprovada pelo Departamento de Urbanismo da Prefeitura de São Paulo, 10,00ms de frente para a citada Rua Desembargador Aguiar Vallim, a partir de 72,60ms. da esquina da Avenida Santo Amaro, 28,80ms. da frente aos fundos do lado esquerdo de quem do imóvel olha para a rua, confinando com Antonio Gonçalves da Cruz e sua mulher, 28,90ms. do lado direito confinando também com Antonio Gonçalves da Cruz e sua mulher, tendo nos fundos a mesma largura da frente, onde confina com quem de direito, encerrando uma área de 288,50ms², registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 46.322 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 016.162.0008-1;
- vi. Prédio n. 98 da Rua Desembargador Aguiar Vallim, situado no 28º. sub-distrito Jardim Paulista, consistente em casa residencial e respectivo terreno (lote n. 6 da quadra "B"), com 10,00ms de frente; 29,00ms da frente aos fundos de um lado; 28,90ms do outro e 10,00ms nos fundos, de forma regular e área de 289,50m², confinando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua com o prédio n. 92, do lado esquerdo com o prédio n. 104, ambos da Rua Desembargador Aguiar Vallim, e nos fundos com o prédio n. 143 da Rua Ministro Jesuíno Cardoso, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 2.895 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 016.162.0009;
- vii. Prédios e respectivos terrenos situados na Avenida Santo Amaro, 734 e Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, ns. 95, 125, 131, 135, 137, 143 e 157, no 28º. Subdistrito-Jardim Paulista, tendo o terreno a seguinte descrição: tem início no ponto 1, localizado no alinhamento predial direito da Av. Santo Amaro, junto a divisa com o imóvel de n. 722. Do ponto1, segue com azimute de 210º04'04" e distância de 16,63ms até o ponto 4; deste ponto, segue com azimute de 271º.41'27" e distância de 27,01ms até o ponto 5, deste ponto, deflete à direita e segue com azimute de 357º.36'51" e distância de 0,17ms até o ponto de 6; deste ponto, deflete à esquerda e segue com azimute de 274º.29'01" e distância de 1,14ms até o ponto 7. do ponto 3 ao ponto 7 confronta com o imóvel de n. 764 da Av. Santo Amaro. Do ponto 7, segue com azimute de 273º.13'18 e distância de 3,35ms até o ponto 8; deste ponto segue com azimute de 269º.08'01" e distância de 6,68ms até o ponto 9. Do ponto 7 ao ponto 9, confronta com os fundos do imóvel de n. 46 da Rua Desembargador Aguiar Valim. Do ponto 9, segue confrontando com o imóvel de n. 56 da Rua Desembargador Aguiar Valim, com azimute de 271º.20'15" e distância de 9,98ms até o ponto 10; deste ponto, deflete à direita e segue com azimute 01º.16'49" e distância de 0,20ms até o ponto 11; deste ponto, deflete à esquerda e segue com azimute

de 271°.16'49" e distância de 8,68ms até o ponto 12; deste ponto segue com azimuth de 269°.35'12" e distância de 8,04ms até o ponto 13; deste ponto segue com azimuth de 272°.54'19" e distância de 3,33ms até o ponto 14. Do ponto 10 ao 14, confronta com o fundo dos imóveis de n. 66 e 76 da Rua Desembargador Aguiar Valim. Do ponto 14 segue confrontando com o fundo do imóvel n. 92 da Rua Desembargador Aguiar Valim, com azimuth de 270°.15'03" e distância de 9,60ms até o ponto 15; deste ponto, segue com azimuth de 271°.28'36" e distância de 18,94ms até o ponto 16, confrontando com o fundo dos imóveis de n. 98 e 104 da Rua Desembargador Aguiar Valim. Do ponto 16, deflete à direita e segue com azimuth de 359°.04'51" e distância de 39,33ms até o ponto 17, confrontando com o imóvel de n. 165 da Rua Alceu de Campos Rodrigues. Do ponto 17, deflete à direita e segue com frente para a rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, com azimuth de 88°.50'04" e distância de 97,55ms até o ponto 18. Do ponto 18, deflete à direita e segue com azimuth de 186°.07'36" e distância de 14,41 até o ponto 19; deste ponto, deflete à esquerda e segue com azimuth de 95°.44'06 e distância de 32,89ms até o ponto 1, início da presente descrição. Do ponto 18 ao ponto 1, confronta com o imóvel de ns. 714 e 722 da Av. Santo Amaro, o perímetro encerra uma área de 4.676,79m². O prédio situado à Avenida Santo Amaro n. 734, encerra a área construída de 1.191,00m² e o prédio situado à rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues n. 95 encerra a área de 5.191,86m², registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 114.483 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 016.162.0166-6.

O Fundo e a Rede D'or São Luiz possuem firmado Instrumento Participar de Contrato Locação Comercial. Em terceiro aditivo de 11 de outubro de 2017 foi firmada a prorrogação do prazo de vigência do mesmo para até 30 de abril de 2028 e também a redução do valor do aluguel em 7%, passando a ser cobrado pelo Fundo o valor de R\$ 2.315, desde a competência de setembro de 2017, com vencimento em outubro de 2017, passando a data-base do reajuste anual para o mês de setembro, pagando em outubro.

(b) Terrenos

O Fundo possui também outras 5 matrículas que compõem o "Complexo do estacionamento". Em 26 de agosto de 2014, o Fundo firmou um Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica Não Residencial de Imóvel com Opção de Compra e Outras Avenças ("Instrumento") com a Rede D'or São Luiz S.A. ("Locatária"), para o complexo de terrenos para construção do estacionamento composto atualmente pelas matrículas nºs 81.308, 81.310, 81.333, 11.341 e 87.808, todas com registro no 4º Registro de Imóveis de São Paulo, descritos abaixo:

- i. Prédio para residência, situado à rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, 165, antiga Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 165, distante 165,00 ms da esquina da Av. Santo Amaro, na Chácara Itaim, 28º subdistrito - Jardim Paulista, a seu respectivo terreno de forma regular, compreendendo o lote nº 20, que assim se descreve e caracteriza: - mede 10,00 ms. de frente para a referida rua, por 39,00 ms da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja, 10,00., perfazendo a área total de 390,00 ms²., confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel,- com o imóvel (prédio) nº 173, do lado esquerdo com o prédio nº 143, ambos com frente para a rua Ministro Jesuíno Cardoso, atual rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, e nos fundos com os prédios nºs. 104 a 112, da Rua Desembargador Aguiar Vallia, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a Matrícula nº 87.808 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte - 016.162.0054-5;

- ii. Terreno situado à rua Ministro Jesuino Cardoso, número 173, no 28º. Sub-distrito Jardim Paulista, medindo dito terreno 10,00ms de frente, por 38,50 ms da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 385,00 ms2., confinando pelo lado direito com Lindolfo Pires, pelo lado esquerdo com Vicente Moran, e pelos fundos com Alexandre Perreta, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a Matrícula nº 11.341 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte 016.162.0053-7;
- iii. Terreno situado à rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, antiga Rua Ministro Jesuíno Cardoso, n. 28 Sub-distrito - Jardim Paulista, medindo 9,30ms. de frente para a citada rua, por 38,00ms. da frente aos fundos, em ambos os lados tendo no fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 353,40ms2., confirmando pelo lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, com propriedade de Yoji Eguchi, pelo lado esquerdo com propriedade de Takao Koshimura, e pelos fundos com Alexandre Peneta ou Perreta, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a Matrícula nº 81.308 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte 016.162.0047-2 / 016.162.0156-8;
- iv. Terreno situado à Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, antiga rua Ministro Jesuino Cardoso, no 28º. Subdistrito - Jardim Paulista, medindo 10,70. de frente para a rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, por 38,00s. da frente aos fundos, de cada lado, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 406,60ms2., confinando pelo lado direito de quem da via pública olha pra o imóvel com terreno de Makito Gondo, confinante esse compreendido por uma linha reta de dois segmentos, sendo o 1º. De 28,00ms. onde existia o prédio n. 195 e, o segundo de 10,00ms., destacado todo do terreno situado à rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, descrito no título; confina pelo lado esquerdo com terreno de Kenji Kashimura, e pelos fundos confina com Alexandre Peneta ou Perreta, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a Matrícula nº 81.310 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte 016.162.0156-8; e
- v. Terreno situado à rua Doutor Alceu de Campos Rodrigues, antiga Ru a Ministro Jesuíno Cardoso, no 28º. Subdistrito - Jardim Paulista, medindo 9,50ms. de frente para a citada via pública; 24,80ms. da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha par ao imóvel, confinando com uma faixa de terreno junto ao n. 211 da mesma via, de propriedade de Newton Calhão; ao fim dessa medida vira à direita e segue no sentido paralelo à cidade rua, na extensão de 50cms., confinando com os fundos da aludida faixa de terreno junto ao n. 211; daí vira à esquerda e segue em direção aos fundos, na distância de 12,20ms., confinando com Fidencio Nogueira Ramos; daí vira à esquerda e segue na distância de 10,00ms., no sentido paralelo à rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, antiga rua Ministro Jesuino Cardoso, confinando com Alexandre Peneta ou Perreta, correspondendo essa última extensão à linha dos fundos do terreno; daí vira a esquerda e segue na distância de 38,00ms., atingindo á rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, antiga rua Min. Jesuíno Cardoso, confinando com propriedade de Makito Gondo, encerrando a área de 368,50ms2, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a Matrícula nº 81.333 e cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte 016.162.0156-8 / 016.162.0046-4.

O Instrumento de 26 de agosto de 2014 estabeleceu o aluguel das propriedades acima pelo período de 240 meses contados a partir da data do referido contrato, prorrogável pelo mesmo período após o vencimento. O Instrumento previa a construção de uma torre no terreno às expensas e responsabilidade da Locatária. O Instrumento previa ainda uma Opção de Compra que poderia ser exercida pela Locatária, após decorrido um prazo mínimo de 2 (dois) anos, a contar da data de início do Instrumento, a qualquer tempo no curso do prazo restante de vigência do Instrumento. Como contraprestação e retorno ao Fundo, a Locatária pagou, de forma antecipada, na data do Instrumento, o montante de R\$22.400 a título de aluguel referente ao primeiro período de 240 meses. O preço da Opção de Compra, de R\$14.595, foi liquidado pela Locatária da seguinte forma: (i) R\$375 pagos

anteriormente ao Instrumento e (ii) R\$14.220 pagos na data do Instrumento. No exercício da Opção de Compra, a Locatária ainda deverá pagar ao Fundo o valor residual, correspondente a diferença entre o Preço de Aquisição, de R\$15.095, e o Preço da Opção de 14.595, ambos atualizados pelo CDI desde a data do Instrumento.

Em função das características do Instrumento, a Administradora do Fundo concluiu que a transação se referia, em sua substância, a uma venda efetiva da referida propriedade à Locatária. Desta forma, o Fundo registrou a transação como venda no exercício de 2014, e os valores de aluguel e prêmio de opção anteriormente mencionados foram reconhecidos como preço da transação. Por isso, no exercício de 2014, o valor de R\$36.995 foi reconhecido como receitas de vendas de propriedade de investimento, o valor de R\$5.378 reconhecido como custo de propriedade para investimento vendidas e o valor de R\$9.400 como reversão de ajuste a valor justo de propriedade para investimento vendidas.

(c) Valor justo

Em 31 de dezembro de 2019, o valor de mercado de R\$ 317.732 (R\$292.640 em 2018) correspondentes às propriedades para investimento imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado em 20 de janeiro de 2020 pela empresa Nai Brazil (“Avaliadora”) e aprovado pela administração. A Nai Brazil é uma empresa global e líder em serviços imobiliários. Conta com os profissionais mais dedicados e experientes, fornecendo serviços personalizados e exclusivos, nos 26 estados mais a capital federal do país. O laudo foi estimado por meio da utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado disponíveis à data de avaliação do laudo. Foi utilizado o método de capitalização de renda através do fluxo de caixa descontado de forma a determinar o valor de venda do ativo. A movimentação ocorrida nas propriedades para investimento segue abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2017	285.650
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	6.990
Saldo em 31 de dezembro de 2018	292.640
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	25.092
Saldo em 31 de dezembro de 2019	317.732

Nos exercícios findos de 31 de dezembro de 2019 e 2018 não houve despesas de manutenção e reparo nos imóveis.

8. Taxa de administração

A Administradora e os demais prestadores de serviços de administração do Fundo receberão, pela prestação de serviços de gestão e administração do Fundo, taxa de administração equivalente a 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, sem prejuízo da remuneração fixa mensal destinada à Administradora de R\$ 15 a ser corrigida anualmente pela variação do IGPM - Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir de 1º de junho de 2014.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2019 foi de R\$ 273 (2018 – R\$ 276).

9. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos rendimentos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

O resultado auferido num determinado exercício será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os períodos findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, pode ser assim demonstrada:

	2019	2018
Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	56.066	35.267
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(27.924)	(9.571)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	110	37
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	2.315	2.575
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(23)	(59)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	30.433	28.249
Rendimento distribuído	29.061	26.917
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	95,15%	95,28%
Rendimentos de 2019 distribuído do exercício	26.362	24.065
Rendimentos de 2019 a serem distribuídos no exercício seguinte	2.698	2.852

O Fundo possui cotistas com irregularidades cadastrais que impedem que a Administradora efetue pagamento aos mesmos dos valores apurados das distribuições. Os saldos das distribuições apuradas e não pagas a esses cotistas, no montante de R\$1.730, está sendo reconhecido na rubrica “Rendimentos a Distribuir - Períodos Anteriores”.

10. Patrimônio líquido

As cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de:

- Oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 e suas alterações, ou;
- Oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da ICVM nº 472/08, conforme previsto em respectivo suplemento.

a) Da subscrição das cotas

Nos termos de cada suplemento, as cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta pública de distribuição de cotas, poderá ser admitida a subscrição parcial, observado que as cotas que não forem subscritas até a data de encerramento de cada oferta serão canceladas pelo Administrador, o suplemento estabelecerá um montante mínimo a ser subscrito no âmbito de cada oferta.

b) Amortização das cotas

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

Quando da liquidação do Fundo, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional.

c) Resgate das cotas

As cotas somente serão resgatadas na data de liquidação do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, está composto por 41.494.533 cotas totalizando R\$ 37.995, totalmente integralizadas.

d) Reservas para contingências

De acordo com o regulamento do Fundo, é permitida a constituição mensal de Reserva de Contingência de 1% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Não foram constituídas reservas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

e) Ajuste de avaliação a valor justo

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito nas notas 3(c) e 3(g).

Os ganhos ou as perdas resultantes da avaliação de ativos ou de passivos do Fundo, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos no resultado do período.

f) Das cotas/cotistas

As cotas do Fundo corresponderam a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e tem a forma nominativa e escritural.

Os cotistas do Fundo não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo e não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis integrantes do Fundo ou da Instituição Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, bem como no artigo 9º da ICVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

g) Rentabilidade acumulada nos exercícios

Exercícios findos em	Cota R\$	Rentabilidade
		%
31 de dezembro de 2019	7,8213	9,08
31 de dezembro de 2018	7,1704	2,89

11. Negociação das Cotas

As cotas do Fundo são admitidas à negociação em Bolsa de Valores e são negociadas em mercado secundário no âmbito da bolsa de valores administrada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

12. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de Impostos de Renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com o artigo 3º da Lei nº 11.003/04, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei nº 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de Imposto de Renda recolhidos na Fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

13. Partes relacionadas

a. Taxa de Administração

O Administrador faz jus à Taxa de Administração, conforme mencionado na Nota 10.

14. Serviços de tesouraria e custódia

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração/custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco Bradesco S.A.

15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em conformidade com a Instrução nº 381/03 da CVM, o Fundo não contratou outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis, que não seja o de auditoria das demonstrações contábeis.

16. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos, quer desses contra a Administração do Fundo.

17. Política de divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à CVM e a B3 S.A.

18. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

19. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de agosto de 2019 foi deliberada a transferência de administração para o Plural S.A. Banco Múltiplo a partir de 09 de setembro de 2019.

20. Eventos subsequentes

Conforme divulgado no Fato Relevante publicado em 19 de dezembro de 2019, a Rede D'or São Luis S.A., atual locatária dos a opção de compra sobre os imóveis matriculados no 4º Cartório de Registro imóveis, notificou a Administradora do Fundo, para nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica Não Residencial de Imóvel com Opção de Compra e Outras Avenças, celebrado em 26 de agosto de 2014, exercer de Imóveis de São Paulo, sob os nºs 11.341; 81.308,81.310, 81.333 e 87.808. Atendendo o prazo, forma e condições ajustados entre o Fundo e a Rede D'OR no Contrato de Locação Atípica, o Fundo informou que irá exercer sua Opção de Venda dos imóveis, mediante o recebimento do saldo do Preço de Aquisição dos imóveis, o qual consiste na diferença entre Preço de Aquisição e Preço de Opção, ambos acrescidos da variação do CDI desde a data de seus respectivos pagamentos até a data da outorga da Escritura. A Rede D'or solicitou que a outorga da Escritura Pública de Venda e Compra dos Imóveis ocorresse em 04 de fevereiro de 2020. Até a emissão deste relatório, a operação ainda não foi finalizada.

Apesar das incertezas relacionadas a atual pandemia do COVID-19, com as informações que temos disponíveis na data da publicação deste informe, acreditamos que o mercado imobiliário, assim como toda a economia, deve sofrer uma retração, porém considerando que o único locatário do ativo do Fundo é um hospital de grande porte com penetração nacional, entendemos que o risco de deterioração do valor do fundo não seja significativo.

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4

