
BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

***(CNPJ nº 20.716.161/0001-93)
(Administrado pela BB Gestão de
Recursos Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019
e relatório do auditor independente***

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
BB Recebíveis Imobiliários Fundo de
Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BB Gestão de Recursos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

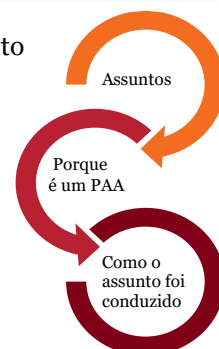
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regidos 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 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 conforme 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



BB Recebíveis Imobiliários Fundo de
Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BB Gestão de Recursos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Existência e valorização de investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") (Nota 4)	
Conforme apresentado no Balanço Patrimonial, os recursos do Fundo estão investidos, substancialmente, em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs").	Nossos procedimentos incluíram, entre outros, o entendimento dos principais processos e da metodologia utilizados para existência e valorização dos investimentos.
A Administradora do Fundo assegura a existência por meio de conciliações com as informações dos órgãos custodiantes.	Avaliamos, em base amostral, a razoabilidade das premissas de precificação utilizadas pela Administração do Fundo no processo de avaliação do valor justo, considerando os dados de mercado quando aplicável, a evidência de existência de fatores de impairment, bem como reperformamos os cálculos aplicáveis.
Adicionalmente, para o valor justo dos CRIs, a Administradora, periodicamente, analisa as garantias concedidas e o risco de não execução dos empreendimentos imobiliários no contexto das perspectivas do mercado imobiliário.	Os nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a existência e a valorização desses investimentos do Fundo, considerando as demonstrações financeiras como um todo.
Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, a existência e a valorização foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 29 de março de 2019, com ressalva de limitação de escopo sobre a ausência de informações para a confirmação da valorização de aplicações em cotas de fundo de investimento.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração 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 investimento imobiliário, especificamente pela Instrução CVM no 516/11 e demais alterações posteriores 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.

BB Recebíveis Imobiliários Fundo de
Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BB Gestão de Recursos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles 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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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



BB Recebíveis Imobiliários Fundo de
Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BB Gestão de Recursos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

- 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.

Rio de Janeiro, 28 de abril de 2020

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Claudia Eliza Medeiros de Miranda
Contadora CRC 1RJ087128/O-0

BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 20.716.161/0001-93

Administradora: BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 30.822.936/0001-69

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores em milhares de Reais)

<u>Ativo</u>	Nota explicativa	2019	% PL	2018	% PL	<u>Passivo</u>	Nota explicativa	2019	% PL	2018	% PL
<u>Circulante</u>		8.223	10,69	7.970	8,72	<u>Circulante</u>		773	1,00	796	0,87
Disponibilidades		4	0,00	6	0,01	Rendimentos a distribuir	9	704	0,91	725	0,79
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	4	4.267	5,55	1.544	1,69	Provisões e contas a pagar		69	0,10	71	0,08
Operações Compromissadas - NTN		4.267	5,55	1.544	1,69	Remuneração da administração e gestão		67	0,10	68	0,07
						Outros		2	0,00	3	0,00
Aplicações Financeiras de natureza imobiliária	4	3.809	4,95	6.059	6,63						
Cotas de fundos de investimento imobiliário		3.809	4,95	6.059	6,63						
Juros e amortização de CRI a receber	3 (b)	142	0,18	360	0,39						
Outros valores a receber	5	1	0,00	1	0,00						
<u>Não Circulante</u>		69.475	90,32	84.277	92,16	<u>Patrimônio líquido</u>		76.925	100,00	91.451	100,00
Realizável a Longo Prazo		69.475	90,32	84.277	92,16	Cotas integralizadas	10	103.500	134,55	103.500	113,18
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		69.475	90,32	84.277	92,16	(-) Gastos com colocação de cotas		(2.401)	(3,12)	(2.401)	(2,63)
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	69.475	90,32	84.277	92,16	Amortização de cotas		(37.911)	(49,28)	(25.274)	(27,64)
						Lucros acumulados		54.455	70,79	48.229	52,74
						Distribuição de rendimentos		(40.718)	(52,93)	(32.603)	(35,65)
Total do ativo		77.698	101,00	92.247	100,87	Total do passivo		77.698	101,00	92.247	100,87

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 20.716.161/0001-93

Administradora: BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 30.822.936/0001-69

Demonstrações do resultado**Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018***(Valores em milhares de Reais)*

	Nota explicativa	2019	2018
Composição do resultado do exercício			
Ativos financeiros de natureza imobiliária		7.058	14.491
Prejuízo na venda de certificados recebíveis imobiliários - CRI	4	(1.151)	138
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI	4	13.193	14.351
Rendimento de fundo de investimento Imobiliários		(4.984)	2
Outros ativos financeiros		118	223
Receita com operações compromissadas		118	223
Outras despesas/receitas		(950)	(979)
Remuneração da administração e gestão	6	(828)	(870)
Auditoria e custódia	14	(43)	(39)
Taxa de fiscalização CVM	14	(24)	(24)
Taxa Bovespa	14	(10)	(9)
Taxa Cetip	14	(26)	(26)
Despesas diversas	14	(19)	(11)
Lucro líquido do exercício		6.226	13.735

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 20.716.161/0001-93

Administradora: BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 30.822.936/0001-69

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido**Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018***(Valores em milhares de Reais)*

	<u>Nota</u> <u>explicativa</u>	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>(-) Gastos com colocação</u> <u>de cotas</u>	<u>Amortização de</u> <u>cotas</u>	<u>Lucros</u> <u>acumulados</u>	<u>(-) Distribuição de</u> <u>rendimentos</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2017		103.500	(2.401)	(12.637)	34.494	(22.729)	100.227
 Lucro líquido do exercício		-	-	-	13.735	-	13.735
 Amortização de cotas	11	-	-	(12.637)	-	-	(12.637)
 Distribuição de resultado no exercício	9	-	-	-	-	(9.874)	(9.874)
 Saldos em 31 de dezembro de 2018		103.500	(2.401)	(25.274)	48.229	(32.603)	91.451
 Lucro líquido do exercício		-	-	-	6.226	-	6.226
 Amortização de cotas	11	-	-	(12.637)	-	-	(12.637)
 Distribuição de resultado no exercício	9	-	-	-	-	(8.115)	(8.115)
 Saldos em 31 de dezembro de 2019		103.500	(2.401)	(37.911)	54.455	(40.718)	76.925

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 20.716.161/0001-93

Administradora: BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 30.822.936/0001-69

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto**Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018***(Valores em milhares de Reais)*

	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	6.900	7.059
Recebimento de rendimento com operações compromissadas	118	223
Pagamento da remuneração da administração e gestão	(829)	(874)
Pagamento de taxa de auditoria e custódia	(79)	(40)
Pagamento de outros gastos operacionais	(43)	(69)
Caixa líquido das atividades operacionais	6.067	6.299
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	(2.734)	(485)
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(1.286)	(6.896)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	10.059	4.906
Resgate de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	-	4.656
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	11.388	14.561
Caixa líquido das atividades de investimentos	17.427	16.742
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos no exercício	(8.136)	(9.823)
Amortização de cotas	(12.637)	(12.637)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(20.773)	(22.460)
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	2.721	581
Caixa e Equivalentes de caixa no início do exercício	1.550	969
Caixa e Equivalentes de caixa no final do exercício	4.271	1.550

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), cadastrado junto à Comissão de Valores Mobiliário, é um fundo destinado a todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pela Instruções da CVM nº 472/08, 516/11 e 517/11.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 10 (dez) anos, contados a partir da primeira integralização de cotas do Fundo, e iniciou suas operações em 11 de setembro de 2014. O objetivo do Fundo é realizar investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, por meio de aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), Letras Hipotecárias (“LH”) e Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”) e de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (“Cotas de FII”), e, em conjunto com os CRI, com as LH e com as LCI que venham a ser adquiridos pelo Fundo, os “Ativos Imobiliários”), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo.

Os recursos do Fundo são direcionados à aquisição de CRI decorrente de empreendimentos imobiliários nos segmentos residenciais e comerciais, sob a responsabilidade do Gestor, conforme legislação e regulamentação aplicáveis observadas as seguintes disposições (“Política de Investimento”):

- (i) O Fundo tem por política básica realizar investimentos imobiliários, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Imobiliários;
- (ii) A aquisição e/ou alienação dos Ativos Imobiliários pelo Fundo observa os termos e condições estabelecidos na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no Regulamento;
- (iii) Quando da aquisição de um Ativo Imobiliário representado por CRI, o Gestor leva em consideração os critérios previstos no Anexo I do Regulamento (“Critérios de Elegibilidade”);
- (iv) As LH e LCI objeto de investimento pelo Fundo devem ser emitidas por instituição financeira que tenha *rating* em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody’s, equivalente a “A-” ou superior;
- (v) As disponibilidades financeiras do Fundo podem ser aplicadas, a critério do Gestor, em títulos de renda fixa (i) públicos de emissão do Tesouro Nacional e/ou (ii) privados, conforme definido no item VI abaixo, e/ou ainda (iii) em cotas de fundos de investimentos que invistam, preponderantemente, em tais títulos (“Ativos Financeiros”), para atender às necessidades de liquidez do Fundo;
- (vi) Os Ativos Financeiros representados por títulos de renda fixa privados devem ser emitidos por instituição financeira que tenham *rating* em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody’s, equivalente a “A-” ou superior; e

- (vii) O Fundo pode realizar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja sempre, no máximo, até o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”), ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

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

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 28 de Abril 2020.

3 Resumo das principais políticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Ativos e passivos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data da 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 transição.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros imobiliários são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administradora, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

- **Títulos para negociação** - Incluem os ativos financeiros não imobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que os ganhos e/ou as perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

- **Títulos mantidos até o vencimento** - Incluem os ativos financeiros imobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade de manter títulos de dívida até o vencimento, então tais ativos financeiros são classificados como mantidos até o vencimento. Os investimentos mantidos até o vencimento são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

(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 disponibilidade financeira por meio de cotas de fundos de investimento de liquidez imediata.
- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:
 - i. Operações compromissadas - São operações com compromisso de recompra com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.
- Aplicações financeiras de natureza imobiliária:
 - i. Certificados de Recebíveis Imobiliários - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural
 - ii. Cotas de fundos de investimento imobiliário:
 - Não negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

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

Em geral, os ativos financeiros 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 reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos 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, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

(i) Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários - CRI

Contabilizados pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado, quando aplicável. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRI's são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

(ii) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários

São atualizadas pela última cotação divulgada pelo respectivo administrador. Os fundos de investimento imobiliário, que compõem a carteira do Fundo, distribuem rendimentos aos seus cotistas mensalmente/semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, reconhecidos por competência.

e. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

f. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

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

g. Provisão para crédito de liquidação duvidosa

A provisão para perdas por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado, calculado após a mudança de estimativa.

Não é admitido o registro de provisão no momento do reconhecimento inicial do ativo financeiro.

Para ativos com taxa fixa, a taxa de desconto a ser utilizada é a taxa efetiva de juros calculada no reconhecimento inicial. Para ativos com taxa flutuante, a taxa de desconto a ser utilizada é a taxa de corrente de juros do parâmetro de mercado utilizado.

A contrapartida do registro da perda é feita no resultado do período.

4 Aplicações financeiras

De caráter não imobiliário

As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão representadas por:

Descrição	Taxa de juros	Vencimento	Valor em 2019	Quantidade
Notas do Tesouro Nacional - NTN (i)	4,39%	15/05/2021	4.267	1.207
Total			4.267	1.207

Descrição	Taxa de juros	Vencimento	Valor em 2018	Quantidade
Notas do Tesouro Nacional - NTN (i)	6,39%	01/10/2019	1.544	413
Total			1.544	413

- (i) Operação compromissada com duração de um dia e que apresenta remuneração atrelada à taxa SELIC.

De caráter imobiliário

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

BB Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018

Fundos sem cotação em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	31/12/2019			31/12/2018		
			Qtd	Valor	% (**)	Qtd	Valor	% (**)
Fundo de Investimento Imobiliário Millenium - FII	4MILLENI	Shoppings	126,960	3.809	4,95	90.687	6.059	24,78

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

(**) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

O Fundo de Investimento Imobiliário Millenium – FII realizou em 31/12/2019 uma avaliação dos seus ativos, conforme abaixo:

Ativos do Fundo Investido	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Gravataí Shopping Center (***)	-65,09%
Shopping Lajeado (***)	-79,06%

(***) Conforme Informe Anual

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro 2019 e 2018, o Fundo possui a seguinte composição:

Securitizadora	Cód. Cetip	Emissão	Vencimento	Juros	Atualização Monetária	Qde	Valor Contábil em 2019	Valor Contábil em 2018
1 Cibrasec Cia. Brasileira de Securitização	15I0187816	14/09/2015	28/01/2031	11,35% a.a.	IPCA	1.000	8.967	9.256
2 Habitasec Securitizadora S.A.	15H0698669	13/10/2015	14/08/2025	11,50% a.a.	IPCA	34	8.884	9.268
3 Gaia Securitizadora S.A.	12F0036335	13/07/2015	13/01/2033	8,19% a.a.	IGP-M	4.430	3.336	9.351
4 Barigui Securitizadora S.A.	16G0695832	29/07/2016	14/07/2023	10,00% a.a.	IPCA	82	4.817	5.531
5 Securitizadora de Créditos imobiliários S.A.	16L1024319	09/01/2017	15/12/2026	12,00% a.a.	IGP-M	90	7.968	8.277
6 Ápice Securitizadora imobiliária S.A.	13I0070394	10/09/2013	10/09/2028	8,25% a.a.	IPCA	336	4.746	9.053
7 Cibrasec Cia. Brasileira de Securitização	16G0639102	11/07/2016	28/08/2030	11,00% a.a.	IGPM	22	6.488	6.908
8 Ápice Securitizadora imobiliária S.A.	15C0198462	25/03/2015	25/09/2025	12,00% a.a.	IGP-M	6	7.632	7.011
9 Cibrasec Cia. Brasileira de Securitização	15B0595789	26/02/2015	26/02/2025	11,50% a.a.	IPCA	24	7.471	7.469
10 Barigui Securitizadora S.A.	14I0121166	23/09/2014	20/10/2023	7,30% a.a.	IGPM	20	4.598	5.116
11 Ápice Securitizadora imobiliária S.A.	16G0500404	07/07/2016	19/07/2024	9,32% a.a.	IPCA	350	2.369	2.729
12 RB Capital Securitizadora S.A.	13E0130693	16/05/2013	16/05/2023	6,00% a.a.	IPCA	9	1.845	2.341
13 Habitasec Securitizadora S.A.	15C0143950	02/03/2015	02/10/2026	10,40% a.a.	IPCA	-	0	846
14 Ápice Securitizadora imobiliária S.A.	13I0113208	30/09/2013	30/12/2021	12,00% a.a.	IGP-M	12	334	189
15 Brazilian Securities Companhia de Securitização	12F0031004	15/06/2012	15/12/2021	10,50% a.a.	IGP-M	8	20	932
16 Cibrasec Cia. Brasileira de Securitização	11L0025261	28/12/2011	30/03/2020	9,3% a.a.	IGP-M	7	0	0
Total							69.475	84.277

As movimentações dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ocorridas ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 podem ser assim demonstradas:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo inicial	84.277	94.282
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	1.286	6.896
Venda/Vencimento de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	- 10.059	- 9.562
Prejuízo na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	- 1.151	138
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	- 11.388	- 14.561
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI	13.193	14.351
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	217	- 208
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	- 6.900	- 7.059
Saldo final	69.475	84.277

1. CRI Cibrasec - Cia Brasileira de Securitização: 260ª série/2ª Emissão da Cibrasec. Os créditos imobiliários vinculados aos CRI encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário) integrais, emitida sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, pela Cibrasec - Cia Brasileira de Securitização. As garantias da operação são: (i) Cessão Fiduciária, (ii) Alienação Fiduciária, (iii) Fiança dos Garantidores e Coobrigação da Cedente. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de *rating*.
2. CRI da Habitasec Securitizadora S.A.: 58ª/59ª séries/1ª Emissão. Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários (CI), encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), com garantia real sob a forma escritural. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas, (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Fiança e (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de *rating*.
3. CRI da Gaia Securitizadora S.A.: 26ª série/5ª Emissão. Os CRI's encontram-se representados pelas CCI (Cédulas de Crédito Imobiliário), sem garantias reais imobiliárias, sob a forma escritural, emitida pelo Atrium Nações Unidas Fundo de Investimento Imobiliário - FII para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários. As garantias da operação são: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; e (iv) o Regime Fiduciário. O *rating* atribuído pela Agência Fitch para o título foi de "AA+".

4. CRI Barigui Securitizadora S.A.: 53ª série/1ª Emissão da Barigui Securitizadora S.A. - BARI. Os CRI's têm como lastro os Recebíveis Imobiliários representados por duas CCI's - Cédulas de Crédito Imobiliário, emitidas sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, sendo uma integral e uma fracionária. A garantia da operação é: (i) Coobrigação, (ii) Fiança, (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis, (iv) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, (v) Alienação Fiduciária de Quotas, (vi) Fundo de Liquidez e (vii) Fundo de Obra. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de *rating*.
5. CRI da Securitizadora de Créditos imobiliários S.A.: 31ª série/1ª Emissão. Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pelas CCI (Cédulas de Crédito Imobiliário), emitidas pela emissora, com garantias reais e fidejussória, sob a forma escritural. As garantias da operação são: (i) Regime Fiduciário ; (ii) Fiança; (iii) Fundo de Liquidez; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (vi) Alienação Fiduciária de Quotas. O rating atribuído pela LF Rating para o título foi de "AA-".
6. CRI Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.: 6ª série/1ª Emissão da Ápice Securitizadora - Mikar/Walmart - Operação de securitização cujo lastro é contrato típico de locação firmado entre Mikar Locações e Walmart Brasil, de imóvel localizado no bairro da Barra Funda, na cidade de São Paulo. A estrutura de garantias é composta por: (i) fundo de reserva mínimo de 6 PMTs, (ii) fiança solidária da cedente, sua controladora e sócios, (iii) alienação fiduciária do imóvel lastro da operação e (iv) alienação fiduciária de imóvel comercial localizado no bairro de Higienópolis, na cidade de São Paulo. O rating atribuído pela Fitch Ratings Brasil Ltda. para o título foi de "BBB-".
7. CRI Cibrasec - Cia Brasileira de Securitização: 271ª série/2ª Emissão da Cibrasec. Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário) que correspondem às 322 Cédulas de Crédito Imobiliários Fracionárias, emitidas pela Teodoro Caetano e pela Teodoro Barreto, quando em conjunto, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária. As garantias da operação são: (i) Cessão Fiduciária, (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, (iii) Fiança e (iv) Coobrigação. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de *rating*.
8. CRI Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.: 44ª série/1ª Emissão da Ápice Securitizadora. Os CRI's são lastreados pelos Créditos Imobiliários Cedidos (CCI). As garantias da operação são: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado, (ii) Hipoteca dos Lotes da Emissora, (iii) Fiança dos Garantidores e Coobrigação da Cedente, constituída nos termos do Contrato de Cessão, (iv) Fundo de Obras, (v) Fundo de Liquidez, (vi) Fundo de Retenção e (vii) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários Sobregarantia. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de *rating*.
9. CRI Cibrasec - Cia Brasileira de Securitização: 238ª série/2ª Emissão da Cibrasec. Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de crédito imobiliário), emitida sem garantia real imobiliária pela Cibrasec - Cia Brasileira de Securitização. A CCI corresponde ao Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural, firmado em 26 de fevereiro de 2015, entre a Agropecuária Fragnani Ltda. (Cedente) e a Indústria Cerâmica Fragnani Ltda. (Devedora), por meio do qual a Cedente cedeu o imóvel em arrendamento à devedora, para que a devedora pratique nele atividades agroindustriais de cerâmica. O imóvel está localizado na Estrada do Bairro Preto, Bairro do Barro Preto, Município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, objetos das matrículas: (i) nº 427; (ii) nº 428; (iii) nº 2.574; (iv) nº 2.575; e (v) nº

2.576, registradas no Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis, Estado de São Paulo e tem como garantia a fiança e a alienação fiduciária do imóvel. Os CRI objeto desta emissão foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência SR Rating, tendo recebido a nota inicial “A-”.

10. CRI Barigui Securitizadora S.A.: 8ª série/1ª Emissão da Barigui Securitizadora S.A. - BARI. Os CRI's têm como lastro os Recebíveis Imobiliários representados pela CCI - Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, emitida sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária. A garantia da operação é: (i) cessão fiduciária de recebíveis. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de *rating*.
11. CRI Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.: 74ª série/1ª Emissão da Ápice Securitizadora. Os CRI's são lastreados pelos Créditos Imobiliários Cedidos (CCI). As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária de Superfície, (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis CDU, (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis Hotel, (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios, (vi) Coobrigação, (vii) Fiança Devedora e (viii) Fiança dos Fiadores. O *rating* atribuído pela Agência Fitch para o título foi de “AA”.
12. CRI da RB Capital Securitizadora S.A.: 96ª série/1ª Emissão. Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários (CI), encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), emitida pela emissora com garantia real imobiliária sob a forma escritural. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis Locatícios, (iv) Fiança e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado. O *rating* atribuído pela Fitch Ratings Brasil Ltda. para o título foi de “A”.x
13. CRI da Habitasec Securitizadora S.A.: 49ª série/1ª Emissão. Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários (CI), encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário) integrais, emitida pelo cedente Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda sem garantia real imobiliária sob a forma escritural. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termo do Contrato de Alienação Fiduciária, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas, (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iv) Fiança e Coobrigação, (v) Coobrigação na Amortização dos CRIs, nos termo do Contrato de Cessão, (vi) Excedente, mps termo do Contratyo de Cessão e (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de *rating*.
14. CRI Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.: 19ª série/1ª Emissão da Ápice Securitizadora - Loteamento Reserva Aquarela - Operação de CRI lastreada em 136 contratos de compra e venda com alienação fiduciária decorrentes da comercialização dos lotes de loteamento fechado denominado Reserva Aquarela, localizado na cidade de São Carlos - SP, incorporado pela Viver Incorporadora e Construtora e construído pela Menin Engenharia. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de *rating*. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária das Unidades, (ii) Alienação Fiduciária das Quotas Cedente; (iii) Coobrigação; (iv) Recompra Compulsória; (v) Fundo de Liquidez (vi) Fundo de Obra; e (vii) Subordinação. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de *rating*.
15. Brazilian Securities Companhia de Securitização: Séries 282ª e 283ª/1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - Garantia - Real, consubstanciada por (i) Coobrigação da Salviano Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii) Fiança prestada pelos fiadores Agropocúria Terra Madre Ltda. e Sr. José Carlos Salviano, (iii) Alienação Fiduciária de Cotas da sociedade Salviano

Empreendimentos Imobiliários Ltda., (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel, (v) Fundo de Reserva, (vi) Cessão Fiduciária de Conta Corrente, (vii) Instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos à Securitizadora. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de *rating*.

16. CRI Cibrasec - Cia Brasileira de Securitização: 176ª série/2ª Emissão da Cibrasec. Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário) que correspondem às 23 Cédulas de Crédito Imobiliários Fracionárias, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), emitidas com garantia real imobiliária e já se encontram devidamente averbadas. As garantias da operação são: (i) Cessão Fiduciária, (ii) Alienação Fiduciária das unidades, (iii) Fianças e (iv) Regime fiduciário e Patrimônio Separado. A emissão não possui classificação de risco expedida por agência de *rating*.

5 Contas a receber

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui o montante a receber de R\$ 142 (R\$ 360 em 2018) referente a amortização de CRI e R\$ 1 de outros valores a receber.

6 Remuneração da administração e gestão

A Administradora recebe, pelos serviços de administração do Fundo a quantia equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo que deste percentual (i) 0,55% será devido ao Gestor, sem previsão de valor mínimo mensal; e (ii) 0,30% ou R\$ 25 mensais, o que for maior, será devido à Administradora (“Taxa de Administração”). A Taxa de Administração será apurada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e pagas, mensalmente, no 10º (décimo) dia útil de cada mês.

O valor de R\$ 25, referente à remuneração mínima mensal da Administradora mencionada acima, será corrigido anualmente, sempre no mês de Janeiro, pela variação do Índice de Preços ao consumidor da FIPE (IPC - FIPE) do ano anterior ou por qualquer outro índice que venha a substituí-lo.

No exercício findo 31 de dezembro de 2019, foi apropriada a importância de R\$ 828 a título de remuneração da administração, sendo que deste montante, o valor de R\$ 503 refere-se a taxa de gestão.

No exercício findo 31 de dezembro de 2018, foi apropriada a importância de R\$ 870 a título de remuneração da administração, sendo que deste montante, o valor de R\$ 535 refere-se a taxa de gestão.

O gestor recebe uma taxa de *performance* (“Taxa de *Performance*”) calculada anualmente e paga sempre respeitado o período mínimo semestral, quando devida, na mesma data da Amortização Programada das Cotas, de acordo com as seguintes regras:

- Para o cálculo da taxa de *performance*, o capital apurado será primeiro distribuído entre os Cotistas buscando uma rentabilidade esperada, líquida de impostos, abaixo definida equivalente ao capital investido atualizado: a) pela taxa da Nota do Tesouro Nacional, Série B (“NTN-B”), com vencimento em 2019, apurada 4 (quatro) meses após a liquidação da oferta e fixada ao longo de todo o prazo do Fundo, acrescido de 1,00% (um por cento), sendo a rentabilidade capitalizada

e calculada *pro rata die*, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias ou (b) pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescido de 6,00% (seis por cento) ao ano, sendo que será considerado o maior valor entre os itens (a) e (b) (“*Benchmark*”). Para fins de cálculo do capital recuperado pelos Cotistas, o saldo remanescente do valor investido será atualizado da Data de Início até o dia da primeira Amortização Programada e depois entre cada nova Amortização Programada, considerado o *Benchmark* (“Período de Apuração”).

- a Taxa de *Performance* paga ao Gestor corresponderá a 20% (vinte por cento) do valor que exceder o *Benchmark*. Em cada Amortização Programada, a Taxa de *Performance* será calculada e paga ao Gestor, caso devida.
- Caso na data de qualquer Amortização Programada os rendimentos distribuídos no Período de Apuração sejam inferior ao *Benchmark*, o Custodiante calculará o *Benchmark* consolidado desde a Data de Início até à data da Amortização Programada em questão e a Taxa de *Performance* devida neste período, conforme metodologia estabelecida pela Administradora.

Nos exercícios findo sem 31 de dezembro de 2019 e 2018, não houve provisão a título de taxa de *performance*.

7 Política de distribuição dos resultados

a. Base de cálculo

O Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der o Gestor, respeitada a política de investimento do Fundo.

A administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2019	2018
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	6.067	6.299
Rendimentos mínimos a distribuir - 95% do resultado financeiro líquido	5.762	5.984
Rendimentos distribuídos no exercício	8.115	9.874
Pagamento no exercício (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	725	673
Resultado do exercício distribuído	7.410	9.149
Total pago no exercício	8.136	9.822
Resultado do exercício a distribuir	704	725
Rendimentos distribuído no exercício	8.115	9.874

8 Patrimônio Líquido

Cotas de investimento

O patrimônio do Fundo é formado pelas cotas em uma única classe, as quais têm as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e liquidação descritos no Regulamento.

Em 11 de setembro de 2014, o Fundo realizou a primeira emissão de série única, correspondente a 625.000 cotas, que foram subscritas e integralizadas ao valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 62.500.

Em relação à segunda emissão, o início da distribuição pública foi de até 800.000 cotas de classe única do Fundo com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 80.000 sendo todas as cotas escriturais, a serem integralizadas, exclusivamente em moeda corrente nacional. A Oferta representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Segunda Emissão”), conforme aprovado por Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 29 de janeiro de 2015, e devidamente registrada perante o Cartório do 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, em 4 de fevereiro de 2015, sob o nº 929509, retificada por meio da Retificação da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 7 de abril de 2015, e devidamente registrada perante o Cartório do 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, em 9 de abril de 2015, sob o nº 932137. Foi encerrada a distribuição de cotas da 2ª (segunda) oferta pública do Fundo, correspondente a 410.000 cotas subscritas e integralizadas, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de emissão de R\$ 100,00, representando um montante de R\$ 41.000.

Em 31 de dezembro de 2019 o patrimônio líquido está dividido por 1.035.000 cotas (1.035.000 em 31 de dezembro de 2018), com valor unitário de R\$ 74,323661 (R\$ 88,358158 em 31 de dezembro de 2018), totalizando R\$ 76.925 (R\$ 91.451 em 31 de dezembro de 2018)

9 Condições para emissões e amortizações

Emissão

O patrimônio inicial do Fundo é formado pelas cotas representativas da 1ª (primeira) emissão (“1ª Emissão”) equivalente a 1.400 (um milhão e quatrocentas mil) cotas, em série única, observada a possibilidade de realização de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição da 1ª Emissão.

O patrimônio autorizado do Fundo corresponde a R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais) (“Patrimônio Autorizado”).

Após a 1ª Emissão o Fundo pode, desde que aprovado previamente pela Assembleia Geral de Cotistas, e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM, emitir novas cotas em diferentes emissões e séries, em valor equivalente a até o Patrimônio Autorizado do Fundo (“Novas Emissões”). A deliberação da emissão de novas cotas deve dispor, incluindo, mas sem limitação, sobre as características da emissão, a modalidade, o regime da oferta pública de distribuição de tais novas cotas e as condições de subscrição das cotas.

Amortização

As cotas de emissão do Fundo não são resgatáveis, mas podem ser amortizadas, no todo ou em parte, conforme as Amortizações Programadas nos termos do Regulamento, ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Não obstante à distribuição de rendimentos, as cotas podem ser amortizadas, respeitado um prazo de carência para amortização de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Início (“Prazo de Carência de Amortização”).

As cotas do Fundo serão objeto de amortização, em 8 (oito) parcelas anuais iguais e consecutivas, hipótese na qual o valor de principal das Cotas será distribuído aos cotistas, vencendo a primeira no 36º (trigésimo sexto) mês após a Data de Início do Fundo (“Amortizações Programadas” e “Período das Amortizações Programadas”, respectivamente).

No caso de pré-pagamento de operações de CRI componentes da carteira do Fundo, os montantes pré-pagos poderão, a critério do Gestor, ser objeto de amortização de cotas ou terá a destinação que lhe der o Gestor, respeitada a Política de Investimento do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 houve a segunda amortização de cotas no montante total de R\$ 12.637 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 houve amortização de cotas também no montante de R\$ 12.637).

10 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

O valor patrimonial unitário das cotas do Fundo no último dia de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor unitário da cota
31/01/2018	97,18
28/02/2018	97,39
29/03/2018	98,61
30/04/2018	98,15
30/05/2018	96,38
29/06/2018	95,52
31/07/2018	98,70
31/08/2018	97,25
28/09/2018	85,44
31/10/2018	87,59
30/11/2018	87,79
31/12/2018	88,36
30/01/2019	88,85
28/02/2019	90,93
31/03/2019	91,40
30/04/2019	89,97
31/05/2019	91,09
30/06/2019	92,64
31/07/2019	93,20
31/08/2019	80,89
30/09/2019	79,01
31/10/2019	82,68
30/11/2019	81,50
31/12/2019	74,32

11 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de 6,02% (13,27% em 31 de dezembro de 2018).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício (apurado considerando-se rendimento distribuído no sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de 58,39% (50,55% em 31 de dezembro de 2018).

12 Encargos debitados ao Fundo

	2019		2018	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Remuneração da administração e gestão	828	0,91	870	0,89
Taxa de fiscalização CVM	24	0,03	24	0,02
Taxa Cetip	26	0,03	26	0,03
Auditoria e custódia	43	0,05	39	0,04
Taxa Bovespa	10	0,01	9	0,01
Despesas diversas	19	0,02	11	0,01
Total de despesas	950	1,05	979	1,00

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício no valor de R\$ 91.095 (R\$ 98.010 em 31 de dezembro de 2018).

13 Tributação

Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM n.º 472/08, a Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Ainda, a Administradora informará o Cotista pessoa física cujas Cotas passem a representar participação superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo, a fim de que este possa tomar as providências que entender cabíveis.

Não obstante o disposto acima, o Fundo não investirá em empreendimentos imobiliários cujo sócio, incorporador ou construtor seja Cotista detentor de cotas que representem percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, de modo a não alterar o tratamento tributário aplicável ao Fundo, conforme o disposto no Artigo 2º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei n.º 9.779/99”).

A Lei n.º 9.779/99, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, o tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas poderá ser alterado nas seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

14 Demandas judiciais

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

15 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de processamento, controladoria e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A. e o serviço de escrituração é prestado pelo Banco do Brasil S.A.

16 Transações com partes relacionadas

Além da remuneração da administração e gestão, conforme detalhado na nota explicativa nº 6, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo não realizou demais transações com partes relacionadas.

17 Riscos associados ao Fundo

Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando portanto sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos

públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos relacionados ao investimento em Cotas

Risco relacionado à liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um 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 titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Ademais, as ofertas de valores mobiliários do Fundo, realizadas de acordo com a Instrução CVM n.º 476/09, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor e, cumulativamente, após o encerramento da 2ª Emissão ou após decorrido o prazo de 01 (um) ano após a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, o que ocorrer primeiro.

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por CRI, LH, LCI e Cotas de FII, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares propriedade sobre os CRI, as LH, as LCI ou as Cotas de FII.

Risco tributário

A Lei n.º 9.779/99, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, o tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas poderá ser alterado nas seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

O risco tributário engloba também o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos jurídicos

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

Ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Caso as ofertas do Fundo sejam realizadas de acordo com a Instrução CVM n.º 476/09, os Cotistas deverão observar o prazo legal para negociação das Cotas

As ofertas de valores mobiliários do Fundo realizadas de acordo com a Instrução CVM n.º 476/09, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor e, cumulativamente, após o encerramento da 2ª Emissão ou após decorrido o prazo de 01 (um) ano após a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, o que ocorrer primeiro. Deste modo o Investidor Qualificado que adquirir as Cotas deverá estar ciente que terá que esperar o prazo acima mencionado para negociar suas Cotas no mercado secundário e que decorrido o referido prazo o Investidor Qualificado pode ter suas cotas desvalorizadas.

Riscos associados ao investimento no Fundo

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Cotas do Fundo 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 Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e resgate dos CRI, das LH, das LCI e das Cotas de FII em que o Fundo venha a investir.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível e tributária. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes para cumprir com os custos decorrentes de tais processos, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco quanto à Política de Investimento do Fundo

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em CRI, além de LH, LCI e Cotas de FII, observado o disposto na Política de Investimento descrita no Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos Imobiliários, mas que nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova emissão, uma definição exata de todos os Ativos Imobiliários que serão adquiridos para investimento.

Pode ocorrer que as Cotas de uma determinada emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria a Administradora a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das Cotas de uma determinada emissão não garante que o Fundo encontrará Ativos Imobiliários com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas. Em último caso, a Administradora poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no

Regulamento, a amortização parcial das Cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeitas a aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Considerando-se que por ocasião de cada emissão ainda não se terá definido todos os Ativos Imobiliários a serem adquiridos, o Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as aquisições do Fundo, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários pela Administradora e pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos relativos aos CRI

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei n.º 12.024 de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Cotistas.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.” Em seu parágrafo único, prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Ainda que a companhia securitizadora emissora dos CRI, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRI, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI, de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da excussão das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRI, dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Riscos atrelados aos fundos investidos

A Administradora e o Gestor desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos em cujas cotas o Fundo venha a investir, hipóteses em que a Administradora e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

Risco de aporte de recursos adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo que acarretem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas.

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado

Os Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação; como consequência, o valor da Cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou do Gestor; e (c) empresas ligadas a Administradora e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “c”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição de suas Cotas para a aquisição dos Ativos Imobiliários, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

O Fundo terá prazo de duração de 10 (dez) anos, contados a partir da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Adicionalmente, conforme previsto acima, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor, no caso de investimentos em CRI, o patrimônio separado em questão. Sendo assim, a concentração por patrimônio separado está limitada ao percentual acima; todavia, a concentração por devedor poderá ser superior àquela determinada no artigo 6º parágrafo 1º do Regulamento.

Risco relativo à ausência de novos investimentos em Ativos Imobiliários

Os Cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimentos para o Fundo, hipótese em que os recursos do Fundo permanecerão aplicados em outros Ativos imobiliários ou Ativos Financeiros, nos termos previstos no Regulamento.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de repagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento. Da carteira do Fundo em relação aos Critérios de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de Não Colocação ou Colocação Parcial da Oferta

A assembleia geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400/03.

Caso a assembleia geral de Cotistas autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administradora obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista. A Administradora e/ou o Gestor ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades sob controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da distribuição dos resultados ou amortização de Cotas do Fundo, se for caso, nos termos do Regulamento.

18 Mensuração ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

2019				
Ativos	<u>Consolidado</u>			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Notas do Tesouro Nacional - NTN	4.267	-	-	4.267
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's	-	69.475	-	69.475
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	-	3.809	-	3.809
Total do ativo	<u>4.267</u>	<u>72.284</u>	<u>-</u>	<u>77.551</u>
2018				
Ativos	<u>Consolidado</u>			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Notas do Tesouro Nacional - NTN	1.544	-	-	1.544
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's	-	84.277	-	84.277
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	-	6.059	-	6.059
Total do ativo	<u>1.544</u>	<u>90.336</u>	<u>-</u>	<u>91.880</u>

19 Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, conforme abaixo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº472/08;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº472/08;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o relatório do auditor independente;
- d) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08;
- e) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas, se aplicável;
- f) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas, ordinária e/ou extraordinária;
- g) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas, ordinária e/ou extraordinária;
- h) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo

20 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviço prestado pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21 Eventos subsequentes – Covid-19

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de

2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

* * *

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC 1SP165617/O-1

Leonardo Silva de Loyola Reis
Diretor responsável