

Fundo de
Investimento
Imobiliário - FII Vila
Olímpia Corporate

CNPJ: 15.296.696/0001-12

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 36.113.876/0001-91

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020 e 2019**

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate em 31 de dezembro de 2020 e 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.

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

Principais assuntos de auditoria

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



Valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para Investimento, no montante de R\$ 171.500 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira (“laudo de avaliação”), elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como, taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- (i) avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo de avaliação;
- (ii) análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação; e
- (iii) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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



ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

Comunicamo-nos com a Administradora 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 à Administradora 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 a Administradora, 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, 31 de março de 2021

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Bruno Vergasta de Oliveira
Contador CRC 1RJ093416/O-0 T-SP

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ nº 15.296.696/0001-12

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balancos patrimoniais em dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Nota	2020		2019	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		2.658	1,54%	2.977	1,84%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		1.953	1,13%	1.837	1,14%
Disponibilidades		65	0,04%	249	0,15%
Banco Bradesco	4.a	65	0,04%	249	0,15%
Cotas de fundos de investimento - ICVM 555	4.a.i	1.888	1,09%	1.588	0,98%
Bradesco FI Referenciado		1.888	1,09%	1.588	0,98%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		705	0,41%	1.140	0,70%
Realização		705	0,41%	1.140	0,70%
Contas a receber de aluguéis	5v	691	0,40%	896	0,55%
Reembolso de IPTU		14	0,01%	14	0,01%
Valores a receber	5.a.vi	-	0,00%	230	0,14%
Não circulante		171.500	99,21%	160.101	99,01%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		171.500	99,21%	160.101	99,01%
Propriedade para investimento	5	171.500	99,21%	160.101	99,01%
Imóveis acabados		171.500	99,21%	160.101	99,01%
Total do ativo		174.158	100,75%	163.078	100,85%
Passivo					
Circulante		990	0,57%	1.370	0,85%
Lucros a distribuir	8.a.v	750	0,43%	767	0,47%
Depósito em garantia dos clientes	5.a.viii	-	0,00%	303	0,19%
Taxa de administração		57	0,03%	51	0,03%
Créditos a identificar		51	0,03%	98	0,06%
Taxa de gestão		48	0,03%	75	0,05%
Auditoria		48	0,03%	44	0,03%
Consultoria		24	0,01%	24	0,01%
Taxa de custódia		7	0,00%	6	0,00%
Laudo de avaliação		3	0,00%	-	0,00%
Taxa B3/SELIC		2	0,00%	2	0,00%
Não circulante		303	0,18%	-	0,00%
Depósito em garantia dos clientes	5.a.viii	303	0,18%	-	0,00%
Total do passivo		1.293	0,75%	1.370	0,85%
Patrimônio líquido	8	172.865	100,00%	161.708	100,00%
Cotas integralizadas		178.483	103,25%	178.483	110,37%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(8.600)	(4,97%)	(8.600)	(5,32%)
Reserva de lucros		2.982	1,73%	(8.175)	(5,06%)
Total do passivo e patrimônio líquido		174.158	100,75%	163.078	100,85%

As notas explicativas da Administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ nº 15.296.696/0001-12

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto resultado líquido por cota)

	Nota	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Propriedades para investimento			
Rendas de aluguéis	5.a.v	10.853	10.942
Ajuste a valor justo - Imóveis	5.a.iii /iv	11.399	9.501
Manutenção de imóveis	5.a.vii	(586)	(291)
Outras rendas de imóveis	5.vi	-	233
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>21.666</u>	<u>20.385</u>
Outros ativos financeiros			
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	4.a.i	41	81
Resultado líquido de outros ativos financeiros		<u>41</u>	<u>81</u>
Outras receitas/despesas	10	<u>(927)</u>	<u>(970)</u>
Taxa de gestão		(355)	(417)
Consultoria		(173)	(152)
Taxa de Administração		(150)	(146)
Taxa de custódia		(89)	(86)
Advogados		(67)	(24)
Auditoria externa		(48)	(50)
Taxa de fiscalização CVM		(36)	(24)
B3/SELIC		(22)	(23)
Tributárias		(9)	(18)
Outras receitas/(despesas) operacionais		22	(30)
Resultado líquido do exercício		<u>20.780</u>	<u>19.496</u>
Quantidade de cotas		1.784.828	1.784.828
Resultado líquido por cota (em Reais)		<u>11,64</u>	<u>10,92</u>

As notas explicativas da Administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ nº 15.296.696/0001-12

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas/ amortizadas	Custos diretamente relacionados à emissão de cotas	Reserva de lucros	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2018	178.483	(8.600)	(18.254)	-	151.629
Lucro líquido do exercício	-	-	-	19.496	19.496
Destinação do resultado	-	-	19.496	(19.496)	-
Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	(9.417)	-	(9.417)
Em 31 de dezembro de 2019	178.483	(8.600)	(8.175)	-	161.708
Lucro líquido do exercício	-	-	-	20.780	20.780
Destinação do resultado	-	-	20.780	(20.780)	-
Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	(9.623)	-	(9.623)
Em 31 de dezembro de 2020	178.483	(8.600)	2.982	-	172.865

As notas explicativas da Administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ nº 15.296.696/0001-12

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos recebidos de cotas de fundos de investimento	41	81
Recebimento de aluguéis	11.058	10.448
Outros recebimentos de imóveis	230	233
Pagamento de serviços de manutenção	(582)	(291)
Pagamento de taxa de gestão	(382)	(389)
Pagamento de consultoria	(173)	-
Pagamento de taxa de administração	(145)	(137)
Pagamento de tributos	(9)	(18)
Demais recebimentos e pagamentos	(282)	(379)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>9.756</u>	<u>9.548</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(9.640)	(9.189)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(9.640)</u>	<u>(9.189)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>116</u></u>	<u><u>359</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1.837	1.478
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>1.953</u>	<u>1.837</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>116</u></u>	<u><u>359</u></u>

As notas explicativas da Administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ: 15.296.696/0001-12

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem o prazo de duração indeterminado. É regido por regulamento, pela Instrução da CVM nº 472 (“Instrução CVM nº 472”), de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, pela Lei nº 8.668 (“Lei nº 8.668/93”), de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo destina-se a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como a fundos de investimento.

O Fundo tem por objetivo a aquisição e exploração, mediante o arrendamento ou a locação, de até seis lajes corporativas (conjuntamente, as “propriedades para investimento”) do empreendimento imobiliário, caracterizado como edifício comercial, denominado Vila Olímpia Corporate, localizado na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, Vila Olímpia.

As propriedades para investimento foram adquiridas pelo Fundo e estão distribuídas entre o 7º e o 12º pavimento da torre B do empreendimento imobiliário.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela RB Capital Asset Management Ltda.

As aplicações dos cotistas não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do consultor imobiliário e do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2021.

3 Principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras 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 estende-se 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.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate CNPJ: 15.296.696/0001-12

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e por cotas de fundos de investimento reconhecidas ao valor justo por meio do resultado, ambos com liquidez imediata, nos totais de R\$ 1.953 e R\$ 1.837, respectivamente.

c. 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 são adquiridos pelo Fundo, tendo como premissa que este se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros 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 e está composta por cotas de fundos de investimento de renda fixa.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação, e estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate **CNPJ: 15.296.696/0001-12**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

iii. Provisão para perdas por redução do valor de recuperação

A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda 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.

e. Propriedade para investimento

Inicialmente, os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, em que seus impactos são reconhecidos nos resultados dos respectivos exercícios. 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. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

f. Rendas de aluguéis

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida como receita pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessária a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

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

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ: 15.296.696/0001-12

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

h. Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, 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: prováveis 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. Os passivos contingentes, cuja probabilidade de perda é possível, não são contabilizados, mas divulgados nas demonstrações financeiras.
- 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.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata, no total de R\$ 1.953 (2019: R\$ 1.837).

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Disponibilidades	65	249
Cotas de fundos de investimento (i)	1.888	1.588
Total	<u>1.953</u>	<u>1.837</u>

i. Cotas de fundo de investimento

Fundos de investimento	Qtd.	2020		Qtd.	2019	
		Valor da cota R\$ (reais)	Valor de mercado R\$		Valor cota R\$ (reais)	Valor de mercado R\$
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra (*)	155.608,68	12,139910	1.888	134.080,50	11,856786	1.588
Total	<u>155.608,68</u>		<u>1.888</u>	<u>134.080,50</u>		<u>1.588</u>

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 41 como rendimento de cotas de fundos de investimento demonstrado no resultado na rubrica "Outros ativos financeiros" (2019: R\$ 81).

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ: 15.296.696/0001-12

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

5 Ativos de natureza imobiliária

a. Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo é proprietário do 7º ao 12º andar da Torre B do Edifício Vila Olímpia Corporate, localizado na Rua Fidêncio Ramos, nº 302 - São Paulo/SP. Trata-se de imóvel comercial. O empreendimento possui certificação Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) e é classificado pela Consult Soluções Patrimoniais (“Consult”) como um prédio de classe AAA, com área total de 8.000,00 m². As unidades juntas somam uma área construída de 19.476,99 m² e 284 vagas de estacionamento coberto nos subsolos.

ii. Relação dos imóveis

Ativo	Endereço	Características/ estágio	Metragem m ²	Valor	Valor
				justo em 31.12.2020	justo em 31.12.2019
Vila Olímpia Corporate - Torre B (7º ao 12º andar)	Rua Fidêncio Ramos, nº 302 - Vila Olímpia - São Paulo/SP	Imóvel/Acabado	19.475,99	171.500	160.101

iii. Atualização das propriedades para investimento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, essas unidades foram avaliadas a valor justo, através de laudo de avaliação elaborado pela Binswanger Brazil (2019: laudo de avaliação elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais). A avaliação para mensuração do valor justo foi realizada pelo Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de dez anos, extraído-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise. O método comparativo direto de dados de mercado foi utilizado para obtenção do valor de locação, porém não é o método que melhor atribui o valor justo para venda deste tipo de empreendimento, pois seu valor está intrinsecamente associado ao desempenho operacional.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ: 15.296.696/0001-12

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

Para determinação do valor de venda do imóvel, foram elaborados fluxos de caixa simulando seu desempenho e levando em conta as principais de mercado e contratos de locação vigentes:

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor justo de venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contato vigente:** valores de locações atuais de cada locatário.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** R\$ 110,48/m² (Reais por metro quadrado) de área BOMA, de acordo com o método comparativo direto.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, os locatários tem direito a revisional para valor de mercado.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecem aos prazos correntes e novos contratos têm prazo de 60 meses.
- **Período de absorção / vacância inicial:** as áreas vagas foram absorvidas no primeiro mês do fluxo, visto que já existia contrato de locação em negociação.
- **Vacância após 1º contrato:** foi considerada uma vacância de 3 meses após o término dos contratos vigentes.
- **Carência inicial:** 2 meses para novos contratos
- **Carência após 1º contrato:** foi considerada uma carência de 2 meses após o término dos contratos vigentes.
- **Descontos:** segundo informações do contrato, foi concedido ao locatário Person System R\$ 4 em desconto mensal até o prazo de 11/2021 para os conjuntos 122 e 124 e, para os conjuntos 121 e 123, foi concedido ao locatário Indeed R\$ 4 em desconto mensal até o prazo de 02/2021.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** foi adotada uma valorização de 2% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo e, para os demais contratos, foi considerada a valorização após o término do contrato existente.
- **Vacância constante:** para o período de análise, não foi considerada taxa de vacância constante e, para o cálculo de perpetuidade, foi considerada uma vacância constante de 3%.
- **Perpetuidade (valor residual do imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação
- **Comissão de venda:** considerado 4% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R\$ 14,47/m² (Reais por metro quadrado), considerado apenas em meses de vacância (valor adotado conforme média de mercado).
- **IPTU:** R\$ 14,28/m² (Reais por metro quadrado), sendo adotada a média de todas as unidades, considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2020).
- **Inadimplência constante:** não foi considerada.
- **Fundo de reposição de ativo (FRA):** devido à idade a construção, foi estimado 1% sobre a receita (em meses de receita positiva) a partir do primeiro ano de fluxo.
- **Gestão de contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de capitalização e taxa de desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 7,50% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 7,50% a.a.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate CNPJ: 15.296.696/0001-12

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

- **Inflação:** não considerada.

O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os padrões de avaliação *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)* e *Appraisal Institute* por um avaliador atuando como Avaliador Externo e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2/2011 e 14.653-2/2004, 14.653-4, emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - versão 2011, publicada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), Departamento de São Paulo. A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de experiência. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 11.399 como ajuste ao valor justo, demonstrado no resultado, na rubrica “Propriedade para investimento” (2019: R\$ 9.501).

iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Saldo em 31/12/2018	<u>150.600</u>
(+) Ajuste ao valor justo	9.501
Saldo em 31/12/2019	<u>160.101</u>
(+) Ajuste ao valor justo	11.399
Saldo em 31/12/2020	<u>171.500</u>

v. Aluguéis - Rendas e contas a receber

As propriedades para investimentos estão alugadas, cujas rendas de aluguéis em 2020 e 2019 foram, respectivamente, R\$ 10.853 e R\$ 10.942.

Compreendem os aluguéis a receber relativos à locação das salas do Edifício Vila Olímpia Corporate - Torre B, em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

Faixa de vencimento	<u>2020</u>	<u>2019</u>
A vencer em 30 dias	691	896
Total	<u>691</u>	<u>896</u>

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate **CNPJ: 15.296.696/0001-12**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo apresentava um saldo de R\$ 691 (2019: R\$ 896) de aluguéis a receber, que não apresentam histórico de inadimplência e possuía previsão de recebimento no início de janeiro de 2021 e, por isso, não houve provisão para redução dos valores a recuperar dos ativos.

vi. Valores a receber

O Fundo propôs uma ação de execução de título extrajudicial contra a Ford Models Brasil Ltda., tendo em vista o não pagamento das parcelas mensais de aluguel e da multa contratual. Ficou estabelecido em Acordo Judicial, o pagamento de 20 parcelas de R\$ 19.

Em 31 de dezembro de 2019, foram pagas oito parcelas, restando um valor a receber de R\$ 230, que foi totalmente recebido no exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

vii. Despesas com manutenção e conservação dos imóveis

Segue a composição do saldo apresentado na demonstração do resultado:

Despesas com imóveis	2020	2019
IPTU	280	129
Condomínios	126	155
Comissões	122	-
Manutenção de imóveis	39	7
Laudo de avaliação	19	-
Total	586	291

viii. Depósitos em garantia de clientes (provisão de caução)

O valor de R\$ 303 registrado no passivo circulante em 2019 era referente à caução, dada como garantia por um locatário que não possuía fiador. Ao final do contrato, caso a caução não fosse utilizada, o valor seria devolvido atualizado ao inquilino. Em 2019, o saldo foi contabilizado como passivo circulante, pois o término do contrato seria em 29 de fevereiro de 2020. Um aditivo ao contrato foi firmado em 31 de janeiro de 2020, prorrogando o prazo para 28 de fevereiro de 2023. Sendo assim, o saldo foi reclassificado para o passivo não circulante.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregados entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate **CNPJ: 15.296.696/0001-12**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho a equipe de *compliance* e os comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do Fundo.

b. Fatores de risco

Risco de crédito

Risco de exposição associado a locação, arrendamento e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação das propriedades para investimentos que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, *shopping centers*, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas: (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de mercado

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizadas as propriedades para investimento

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se as propriedades para investimento não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das cotas do Fundo poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado das propriedades para investimento está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ: 15.296.696/0001-12

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

no valor de mercado das propriedades para investimento poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos às propriedades para investimento, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam as propriedades para investimento poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços das propriedades para investimento em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das cotas.

Risco de sujeição das propriedades para investimento a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, por exemplo, a ação renovatória, sendo para a proposição desta ação necessário que: (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (d) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida retomar o espaço ocupado por determinado locatário visando a renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor de aluguel das propriedades para investimento.

Riscos de liquidez

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas na CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Existem outros fatores de risco aos quais o Fundo está exposto e que poderão ser verificados no regulamento.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate **CNPJ: 15.296.696/0001-12**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

8 Patrimônio líquido

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos. Terão prazo de duração indeterminado e serão calculadas e divulgadas diariamente.

As cotas não poderão ser integralizadas em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

a. Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, foram integralizadas, na 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, 1.784.828 cotas, com valor unitário de subscrição de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 178.483.

Todas as cotas foram devidamente integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, nos termos estabelecidos no Boletim de Subscrição.

Por proposta do administrador, e observado o disposto no art. 29 do regulamento, o Fundo poderá, após encerrada a sua 1ª emissão de cotas, realizar novas emissões de cotas, mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e após obtida prévia autorização da CVM, conforme aplicável, com o fim de captar recursos para a aquisição de novos ativos para o patrimônio do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não subscreveu nem integralizou cotas.

(ii) Amortização

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não houve amortização de quotas.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate
CNPJ: 15.296.696/0001-12

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

(iii) Resgate

Não haverá resgate de quotas, a não ser por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou de sua liquidação.

(iv) Ambiente de negociação das cotas

As cotas do Fundo serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores, por meio da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 S.A.”), sendo certo que as cotas do Fundo não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3 S.A.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios de 2020 e 2019 foram os seguintes:

2020		2019	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
31/01/2020	115,95	31/01/2019	96,96
29/02/2020	110,16	28/02/2019	93,89
31/03/2020	100,87	29/03/2019	93,90
30/04/2020	101,99	30/04/2019	100,28
29/05/2020	100,51	31/05/2019	101,00
30/06/2020	105,99	28/06/2019	102,10
31/07/2020	104,59	31/07/2019	103,91
31/08/2020	103,00	30/08/2019	107,00
30/09/2020	104,99	30/09/2019	104,30
30/10/2020	106,03	31/10/2019	105,10
30/11/2020	101,91	29/11/2019	113,00
30/12/2020	108,00	30/12/2019	116,00

(v) Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui, no mínimo, 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os Resultados do Fundo auferidos serão distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, aos cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõem a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate CNPJ: 15.296.696/0001-12

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

	2020	2019
Resultado líquido	20.779	19.496
(+) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	886	(225)
(-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	(543)	(314)
(+/-) Ajuste a valor justo	(11.399)	(9.501)
Resultado conforme regime de caixa	9.723	9.456
Rendimentos do exercício anterior pagos no exercício atual (iii)	767	539
Rendimentos distribuídos e pagos no exercício	8.873	8.650
Rendimentos do exercício atual pagos no exercício seguinte (ii)	750	767
Total de rendimentos distribuídos (i)	9.623	9.417
Percentual distribuído	99%	99%

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(ii) A parcela de R\$ 750 liquidada em 15 de janeiro de 2021, é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(iii) A parcela de R\$ 767 liquidada em 15 de janeiro de 2020, é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

(vi) Evolução e rentabilidade

Exercício findo	Valor da cota	Rentabilidade (%) (*)
Em 31 de dezembro de 2020	96,8521	13,42
Em 31 de dezembro de 2019	90,6017	6,65

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando o efeito das amortizações.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ: 15.296.696/0001-12

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	RB Capital Asset Management Ltda.
Consultoria:	RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda.

10 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

(Receitas) / Despesas administrativas	2020		2019	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de gestão	355	0,22%	417	0,27%
Taxa de administração	150	0,09%	146	0,10%
Despesas com consultoria	173	0,11%	152	0,10%
Taxa de custódia	89	0,08%	86	0,06%
Despesas com taxa CVM	36	0,02%	24	0,02%
Despesas com B3/Selic	22	0,01%	23	0,02%
Despesas tributárias	9	0,01%	18	0,01%
Despesas com advogados	67	0,04%	24	0,02%
Auditoria externa	48	0,03%	50	0,03%
Outras (receitas)/despesas operacionais	(22)	(0,03%)	30	0,02%
Total	927	0,58%	970	0,65%
Patrimônio líquido médio	162.264		152.525	

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ: 15.296.696/0001-12

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

a. Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Administrador

O Fundo pagará uma taxa de administração anual, em valor equivalente a 0,4% (quarenta centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 15, ou seja, das duas aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGP-M FGV, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) (“taxa de Administração”).

A taxa de Administração será paga pelo Fundo mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à sua apuração e provisionamento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo e será dividida entre o administrador, o gestor e o consultor imobiliário, conforme o estabelecido no contrato de gestão e no contrato de consultoria Imobiliária, respectivamente.

ii. Custodiante

O Custodiante pelos serviços de custódia, escrituração e controladoria de ativos do Fundo, fará jus a uma taxa de custódia de 0,05% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis, sendo paga mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7,3, prevalecendo o maior valor.

Os valores em Reais acima serão atualizados pelo Administrador e informados ao contratado a cada período de 12 meses, contado a partir de 1º de maio de 2015, ou, na menor periodicidade admitida em lei, pela variação acumulada do IGP-M.

iii. Consultoria

O Fundo pagará uma taxa de consultoria anual, em valor equivalente a 0,1% (dez centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, pagos à RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda.

11 Atos societários

Em 30 de junho de 2020, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre as contas e as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019.

Haja vista o não comparecimento de quaisquer cotistas do Fundo e conforme Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020, restam automaticamente aprovadas as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 do Fundo, considerando que foram acompanhadas do relatório de auditoria independente sem opinião modificada.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate **CNPJ: 15.296.696/0001-12**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

12 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472.
- 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 nº 472.
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) AS demonstrações financeiras
 - b) O relatório do auditor independente
 - c) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas.
- v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária e a ata da Assembleia Geral Extraordinária.
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

13 Informações tributárias

a. Imposto de renda

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o art. 36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente 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 art. 3º da Lei nº 11.003/2004, 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, ficam isentos de imposto de renda recolhido na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o art. 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, que determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ: 15.296.696/0001-12

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

Além disso, de acordo com o art. 89 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

b. Imposto sobre operações financeiras (Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007)

O art. 32 do Decreto 6.306/07 determina a incidência do IOF, à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, limitado ao percentual de rendimento da operação, em função do prazo de aplicação. Esse limite percentual decresce a medida que aumenta o número de dias incorridos entre a aplicação e o resgate de cotas, conforme tabela anexa ao decreto 6.306/07. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data de aplicação, não haverá cobrança do IOF.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto nas Notas Explicativas nºs 9 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos 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.

16 Demandas judiciais

O Fundo é parte no processo nº 1068229-88.2020.8.26.0100, que foi distribuído em 31 de julho de 2020, referente a uma ação de consignação de chaves e em pagamento, por meio da qual a autora pretende que seja declarada a rescisão de Contrato de Locação firmado entre as partes, que tem por objeto o conjunto nº 113 do Condomínio Vila Olímpia Corporate, situado à Rua Fidêncio Ramos, nº 302, São Paulo/SP, com a consequente extinção das obrigações relativas à restituição das chaves e pagamento da multa apenas pelo desfazimento antecipado da avença. Há depósito judicial no valor de R\$ 31 realizado pela autora em 21 de agosto de 2020, referente à multa pela devolução antecipada do imóvel. A administradora, a Gestora e seus advogados avaliam que as chances de perda para o Fundo são possíveis.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate **CNPJ: 15.296.696/0001-12**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando especificado

17 Outros assuntos

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de corona vírus, que é uma situação em evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão do seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que pode vir a trazer reflexos na precificação da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada diariamente ao valor de mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, como resultado deste evento, diferente daqueles já capturados nos valores de mercado dos instrumentos financeiros da carteira do Fundo. Adicionalmente, ambos estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao corona vírus 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.

18 Eventos subsequentes

No dia 3 de fevereiro de 2021 foi divulgado Fato Relevante ao mercado infirmando que foram celebrados contratos de locação para as unidades 113 e 114 da Torre B do Ed. Vila Olímpia Corporate com uma empresa de consultoria internacional e para unidade 111 da Torre B do mesmo edifício com uma grande instituição financeira, ambas pelo prazo de 60 (sessenta) meses. Assim, com estas novas locações a vacância física atual da área pertencente ao Fundo no edifício foi reduzida a zero.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ 084173/O-1

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17