

SP Downtown Fundo de Investimento

Imobiliário - FII

CNPJ: 15.538.445/0001-05
(Administrado pela Genial Investimentos
Corretora de Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 27.652.684/0001-62)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2019 e 2018**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



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 Administradora do
SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores S.A., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as principais 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 SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2019 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 período 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 do Fundo

O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza dentre outros dados e premissas a capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado. Esse investimento possui 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 desses laudos;
- (ii) análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e
- (iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Conclusão

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios provenientes de processos judiciais no tocante à sua existência, mensuração e divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Responsabilidade da Administração 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 investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livre 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 do auditor pela auditoria da demonstração financeira

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, a razoabilidade das estimativas contábeis e as respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluimos 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 na demonstração financeira 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 a demonstração financeira representa 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.

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, determinamos 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, 25 de março de 2020

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

Lino Martins da Silva Júnior
Contador CRC RJ-083314/O-7

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 15.538.445/0001-05

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Balancos patrimoniais

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

Ativo	31/12/2019	% sobre patrimônio líquido	31/12/2018	% sobre patrimônio líquido
Circulante				
Disponibilidades	4	0,00	8	0,01
Ativos financeiros				
De natureza não imobiliária				
Títulos de renda fixa				
Letras financeiras do tesouro	3.239	2,29	5.090	3,79
Cotas de Fundo				
Itaú Custódia Renda Fixa Curto Prazo	3.043	2,15	1.110	0,83
Valores a receber				
Alugueis a receber	1.201	0,85	1.201	0,89
Despesa antecipada	-	0,00	-	0,00
	<u>1.201</u>	<u>0,85</u>	<u>1.201</u>	<u>0,89</u>
Total do circulante	7.487	5,29	7.409	5,52
Não Circulante				
Realizável a longo prazo				
Valores a receber				
Venda de imóvel a prazo	43.856	30,95	-	0,00
Despesas judiciais - ITBI	2.878	2,03	2.878	2,14
	<u>46.734</u>	<u>32,98</u>	<u>2.878</u>	<u>2,14</u>
Investimentos				
Propriedades para investimento				
Imóveis para renda acabados	94.184	66,48	131.280	97,67
Total do não circulante	140.918	99,46	134.158	99,81
Total do ativo	148.405	104,75	141.567	105,33
Passivo				
Circulante				
Rendimentos a distribuir	1.312	0,93	1.097	0,82
Taxa de administração a pagar	28	0,02	27	0,02
Taxa de custódia a pagar	8	0,01	7	0,01
Custo de obra a pagar	1.509	1,07	3.103	2,31
Demais despesas	1	0,00	42	0,03
Amortização de Costistas a Pagar	989	0,70	-	0,00
	<u>3.847</u>	<u>2,73</u>	<u>4.276</u>	<u>3,19</u>
Total do circulante	3.847	2,73	4.276	3,19
Não Circulante				
Despesas judiciais - ITBI - Provisão	2.878	2,03	2.878	2,14
Total do não circulante	2.878	2,03	2.878	2,14
Total do passivo	6.725	4,76	7.154	5,33
Patrimônio líquido				
Cotas integralizadas	172.230	121,56	179.800	133,77
(-) Custos relacionados a emissão de cotas	(8.958)	(6,32)	(8.958)	-6,66
Lucros acumulados	(21.592)	(15,24)	(36.429)	-27,11
	<u>141.680</u>	<u>100,00</u>	<u>134.413</u>	<u>100,00</u>
Total do patrimônio líquido	141.680	100,00	134.413	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido	148.405	104,76	141.567	105,33

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ:15.538.445/0001-05

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Demonstrações do resultado

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

	31/12/2019	31/12/2018
Composição do resultado dos exercícios		
Resultado com propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis	14.074	13.428
Resultado de vendas com propriedades para investimento	8.280	-
Ajuste a valor justo	7.684	380
	<u>30.038</u>	<u>13.808</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Rendas de aplicações em operações compromissadas	-	-
Rendas de aplicações em títulos de renda fixa	250	305
Rendas com aplicações em cotas de fundo de investimento	70	49
Outras despesas operacionais	-	-
	<u>320</u>	<u>354</u>
Outras Receitas/ Despesas		
Outras despesas administrativas	(266)	(304)
Despesas com taxa de administração	(382)	(325)
Despesas tributárias	-	(55)
Despesas com taxa custódia	(76)	(81)
	<u>(724)</u>	<u>(765)</u>
Resultado líquido dos exercícios	<u>29.634</u>	<u>13.397</u>
Quantidade de cotas	<u>1.798.000</u>	<u>1.798.000</u>
Lucro/ prejuízo líquido por cota	<u>16,48</u>	<u>7,45</u>

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

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ:15.538.445/0001-05

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Lucro/ (prejuízo) acumulado	Total
Em 31 de dezembro de 2017	<u>179.800</u>	<u>(8.958)</u>	<u>(37.798)</u>	<u>133.044</u>
Lucro do exercício	-	-	13.397	13.397
Distribuição de resultados no período	-	-	(12.028)	(12.028)
Em 31 de dezembro de 2018	<u>179.800</u>	<u>(8.958)</u>	<u>(36.429)</u>	<u>134.413</u>
Lucro do exercício	-	-	29.634	29.634
Amortização de cotas - principal	(7.570)	-	-	(7.570)
Amortização de cotas - juros	-	-	-	-
Distribuição de resultados no período	-	-	(14.797)	(14.797)
Em 31 de dezembro de 2019	<u>172.230</u>	<u>(8.958)</u>	<u>(21.592)</u>	<u>141.680</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ:15.538.445/0001-05

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

	31/12/2019	31/12/2018
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento de juros e produtos da venda de TVM	-	42
Resultado com contas de fundos - Equivalente de caixa	70	49
Aplicação em Títulos de Renda Fixa	(3.603)	-
Resgate de títulos de renda fixa	5.704	-
Pagamentos de taxa de administração	(381)	(325)
Pagamentos de tributos	-	(54)
Pagamentos de outras despesas administrativas	(382)	(343)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	1.408	(631)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Recebimento de Aluguéis	14.074	12.837
Custo de obra	(1.594)	-
Recebimento pela venda de imóvel	9.204	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	21.684	12.837
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Amortizações de cotistas pagas	(6.581)	-
Rendimentos pagos	(14.582)	(11.894)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(21.163)	(11.894)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.929	312
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	1.118	806
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	3.047	1.118
Aumento de Caixa e Equivalente de Caixa	1.929	312

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto o valor da cota)

1 Contexto operacional

O SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 30 de abril de 2012 sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores e iniciou as suas atividades em 1º de março de 2013.

O Fundo tem como objetivo prover rendimentos de longo prazo aos cotistas, por meio de alocação de seus recursos prioritariamente na aquisição dos imóveis alvo, direta ou indiretamente, por meio da titularidade da totalidade das participações societárias.

A parcela dos recursos do Fundo que não for investida nas participações societárias será alocada pelo gestor em ativos imobiliários e/ou ativos financeiros.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o serviço de gestão do Fundo foi prestado pela BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.

Os investimentos do Fundo não são garantidos pela Administradora, pelo Gestor, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC), tampouco por qualquer mecanismo de seguro.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo as Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

3 Descrição das 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 se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Classificação dos instrumentos financeiros

i) Data de reconhecimento

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

ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- As ações e os demais títulos e/ou valores mobiliários de renda variável, sem cotação em bolsa de valores, ou em mercado de balcão organizado, serão avaliados pelo critério de valor justo, que compreende o preço de venda do ativo, sobre condições atuais de mercado, avaliados anualmente.

iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

b) Provisões, 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: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

c) Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimentos ou destinado à venda. 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, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como: reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente contabilizados mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. 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.

d) Reconhecimento de receitas e despesas

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

e) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento, 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.

f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

g) Cotas de fundos de investimento

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

h) Operações compromissadas

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago e atualizadas diariamente pelo rendimento auferido com base na taxa de remuneração e por se tratar de operações de curto prazo, o custo atualizado está próximo ao seu valor de mercado.

i) Títulos de renda fixa

Os títulos de renda fixa integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço e ajustados ao valor de mercado em função da classificação dos títulos - Nota Explicativa nº 4.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos de renda fixa

<u>Títulos para negociação</u>	2019			2018		
	<u>Custo atualizado</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Custo atualizado</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Vencimento</u>
Letra Financeira do Tesouro	-	-	-	996	1.104	01/09/2021
Letra Financeira do Tesouro	3.177	3.239	01/09/2022	3.502	3.986	01/09/2022
Total	3.177	3.239		4.498	5.090	

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 os títulos de renda fixa foram atualizados pelas informações divulgadas nos boletins publicados pela ANBIMA.

5 Propriedades para investimentos

a) Classificação e critério adotado na mensuração

O imóvel é avaliado pelo valor de mercado, e é classificado na categoria de propriedade para investimento.

b) Relação dos imóveis: endereço, metragem da área, estágio da obra e valor

Edifício Comercial Badaró

Rua Líbero Badaró, 633/641 e Avenida Prestes Maia, 98/114 - Centro, São Paulo - SP

Imóvel Acabado

Matrícula: 117.970

Área Terreno: 3.098,87 m²

Área Construída: 20.245,68 m²

Área Locável: 13.437,27 m²

Valor em 2019: R\$ 94.184

Valor em 2018: R\$86.500

Edifício Comercial Belenzinho

Rua Padre Adelino, 520/550, Blocos: A, B, C, D, E, e F - Zona Leste, São Paulo - SP

Imóvel Acabado

Matrícula: 155.164

Área Terreno: 8.444,90 m²

Área Construída: 12.264,47 m²

Área Locável: 11.758,71 m²

Valor em 2019: -

Valor em 2018: R\$44.780

Em 27 de novembro de 2019 foi assinada Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto de Alienação Fiduciária, pela qual ocorreu a alienação a prazo do Edifício Comercial Belenzinho, pelo valor total de R\$ 52.800, tendo recebido no ato R\$ 8.000e o restante parcelado da seguinte forma: (i) R\$ 34.800 em 29 parcelas de R\$1.200, todas corrigidas pelo IGPM; e (ii) R\$ 10.000 transferência de propriedade do imóvel, previsto para Outubro de 2021, também corrigido pelo IGPM. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo a receber atualizado era de R\$ 43.860.

Em Aditivo de Contrato de Locação do Edifício Comercial Belenzinho, de 8 de novembro de 2019, foi acordado entre as partes que o aluguel relativo ao imóvel continuará a ser pago ao Fundo até o término do contrato, que ocorrerá em 30 de setembro de 2021.

c) **Atualização das propriedades para investimento**

Em 31 de dezembro de 2019, os valores justos dos imóveis foram atualizados através de laudo, elaborado pela Binswanger Brazil em janeiro de 2020, com base em 10/2019, onde a metodologia aplicada na avaliação do imóvel foi pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda (Fluxo de Caixa).

d) **Despesas operacionais dos imóveis que já estão auferindo renda**

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

No exercício findo e 31 de dezembro de 2019, o Fundo realizou pagamentos, a título de Custos de Obras, decorrentes de obras no imóvel Badaró, todos baixados da provisão de Custo de obra a pagar, constituída em exercícios anteriores.

e) **Quadro demonstrativo das movimentações contábeis da propriedade para investimento**

<u>Ativo</u>	<u>Matrícula</u>	<u>Saldo em 2018</u>	<u>Ajuste a valor justo</u>	<u>Saldo em 2019</u>
Edifício Badaró	MAT 117.970	86.500	7.684	94.184
Edifício Belenzinho	MAT 155.164	44.780	-	-
		131.280	7.684	94.184

6 Receitas de aluguéis

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos à locação dos imóveis Edifício Comercial Belenzinho e Edifício Comercial Badaró, conforme mencionado na nota explicativa 5.b. Em 31 de dezembro de 2019, os valores a receber referem-se aos aluguéis do mês de dezembro de 2019 e serão pagos em janeiro de 2020.

<u>Imóvel</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Total – R\$</u>
Edifício Comercial Belenzinho	Janeiro 2020	407
Edifício Comercial Badaró	Janeiro 2020	794
		1.201

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência, possuindo baixo índice de inadimplência. No exercício não houve registro de provisões para créditos de liquidação duvidosa.

<u>Descrição</u>	<u>Exercício findo em 31/12/2019 – R\$</u>	<u>Exercício findo em 31/12/2018 – R\$</u>
Propriedade para investimento		
Receitas de aluguéis	14.074	13.428

7 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O Gestor e o Administrador vêm, constantemente, tomando medidas para zelar pela correta utilização dos imóveis pelo ocupante, nos moldes contratados. Isso é feito a partir de reuniões periódicas com a ocupante, para avaliar os *status* das regularizações dos imóveis e discussão das melhores práticas a serem tomadas para o processo de regularização. Em paralelo, foi contratada uma empresa de engenharia especializada para verificar as pendências documentais, conforme descrito no regulamento, e a qualidade geral dos imóveis com relação à acessibilidade, segurança e infraestrutura.

b) Fatores de risco

i) *Riscos relacionados ao setor imobiliário, ao setor de locações imobiliárias e aos imóveis--alvo*

Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os imóveis alvo e a capacidade de manter e renovar as locações e/ou de explorar os direitos de superfície dos imóveis alvo podem causar um efeito adverso para o Fundo.

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade em locar e manter locados e/ou explorar os direitos de superfície dos imóveis alvo. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os imóveis alvo podem reduzir os níveis de locação e/ou prejudicar a exploração dos direitos de superfície, restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações e/ou o preço pago em contrapartida à cessão dos direitos de superfície, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações e/ou da cessão dos direitos de superfície. Caso os imóveis alvo não gerem receita suficiente, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos cotistas.

Além disso, a empresa investida pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais nas regiões onde se encontram os imóveis alvos, bem como suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes; (ii) eventos adversos que afetem ou limitem as atividades principais das empresas locatárias e/ou cessionárias dos direitos de superfície dos imóveis-alvo; (iii) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações ou dos preços pagos em contrapartida à cessão dos direitos de superfície e/ou aumento da inadimplência dos locatários ou cessionários dos direitos de superfície; (iv) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os imóveis-alvo; e (v) percepções negativas pelos locatários ou cessionários dos direitos de superfície e/ou locatários em potencial ou cessionários dos direitos de superfície em potencial com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os imóveis-alvo. Nestes casos, o Fundo e a empresa investida poderão sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

ii) *Insuficiência de conta garantia para pagamento de custos de regularização e manutenção dos imóveis alvo*

Nos termos do compromisso de compra e venda foi constituída uma conta garantia em favor do Fundo na qual ficará retido o valor calculado por empresa idônea e especializada para o pagamento, conforme necessário, (a) dos custos referentes à averbação de área construída do imóvel Belenzinho; (b) dos eventuais custos para o pagamento de ITBI decorrente do término da vigência da escritura de cessão de direito de superfície; (c) do pagamento de multas e penalidades que eventualmente venham a ser impostas ou tenham de ser pagas pela Belenzinho Investimentos Imobiliários e Participações S.A.; (d) dos custos que vierem a

ser incorridos para a regularização da área de aproximadamente 350 m² do imóvel Badaró; e (e) dos custos de manutenção dos imóveis alvo, cuja responsabilidade recaia sobre a locatária nos termos do contrato de locação dos imóveis Badaró e Belenzinho, e que não sejam arcadas pela locatária e/ou pela superficiária, conforme o caso.

iii) *Renovação dos contratos de locação*

Caso os contratos de locação dos Imóveis Badaró e Belenzinho não sejam renovados nas respectivas datas de seu vencimento, o Fundo poderá ter dificuldades para alugar os imóveis nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos Contratos de Locação, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo locatário ou superficiário, conforme o caso, no curto e médio prazo.

iv) *Riscos relacionados aos imóveis alvo e aos CRI*

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação à empresa investida e aos imóveis alvo, poderão restringir ou impossibilitar a aquisição, pelo Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, dos imóveis-alvo. Nesse caso, o objetivo do Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade poderão ser impactados negativamente.

v) *Riscos relacionados ao Fundo, às cotas e à oferta*

O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta e/ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

8 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos.

9 Remuneração da administração

Pelos serviços de administração, gestão e escrituração serão devidas a taxa de administração de 0,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$15.

A remuneração devida à administradora é calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A remuneração da administradora é calculada todo dia útil com base no patrimônio líquido do Fundo do dia anterior à realização do referido cálculo, à razão de 1/252.

A taxa de administração engloba a remuneração da Administradora e da Gestora.

10 Distribuição de resultados

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

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

O Administrador distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis, contados após o encerramento dos balanços semestrais. O referido saldo poderá ter outra destinação, desde que dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo reconheceu a distribuição de R\$ 14.798 (2018 – R\$ 12.028), em atendimento ao art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93, que determina a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no exercício, apurados segundo o regime de caixa. No mesmo sentido determina o regulamento do Fundo, conforme mencionado acima.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2019	2018
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	30.522	14.577
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(888)	(1.180)
(=) Lucro Contábil apurado no período segundo o regime de competência	29.634	13.397
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(17.627)	(2.328)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	180	491
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	3.460	703
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(76)	(34)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	15.571	12.209
Rendimento distribuído	14.798	12.028
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	95,03%	98,52%
Rendimento distribuído referente ao exercício anterior	1.097	962
Rendimento distribuído referente ao exercício vigente	13.485	10.932
Rendimentos a serem distribuídos no exercício seguinte	1.313	1.097

11 Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas.

a) Emissão

A primeira emissão de cotas do Fundo foi composta de 1.798.000 cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 cada, na data da emissão, perfazendo a primeira emissão, na data da emissão, o montante total de até R\$179.800. O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral na qual deverá estabelecer o preço das novas emissões. As cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seus titulares. Todas as cotas terão direito a voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada cota a um voto.

b) Amortização

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

c) Resgate

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

d) Negociação das cotas

As cotas são negociadas em mercado de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

e) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

<u>Exercícios findos</u>	<u>Patrimônio líquido médio (*)</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade %</u>
Em 31 de dezembro de 2019	135.452	78,7985	5,41
Em 31 de dezembro de 2018	133.982	74,7568	1,03

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

12 Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, 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, artigo 40 da IN 1.585.

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

As transações entre o Fundo e a instituição administradora seguem no demonstrativo abaixo:

Despesas	2019	2018
Taxa de administração e gestão	382	325

Passivo	2019	2018
Taxa de administração e gestão a pagar	28	27

14 Serviços de tesouraria e custódia

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Unibanco S.A.

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que a Administradora, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, não contratou serviços da KPMG Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer gerenciais não seu cliente ou promover os seus interesses.

16 Demandas judiciais

O Fundo apresentou questionamento judicial a respeito da exigibilidade de tributação a título de ITBI (Imposto de transmissão de Bens Imóveis) incidente sobre a transferência de direito de superfície do imóvel Badaró. Para tal, depositou em juízo o montante de R\$ 2.878, totalmente provisionado em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

17 Política de divulgação das informações

O Fundo divulga mensalmente as informações sobre a distribuição de rendimentos e ocasionalmente demais informações relevantes nos sites do administrador, gestor, da B3 e do próprio Fundo.

18 Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas de 21 de novembro de 2019, foram deliberados os seguintes:

(i) a aprovação a venda do Imóvel Belenzinho; (ii) a não aprovação, em virtude de não terem atingido o quórum mínimo: (i) alterações no Regulamento do Fundo para adequações na Política de Investimento, para que os Imóveis Alvo passem a ser imóveis comerciais, pronto ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos, empreendimentos comerciais, direta ou indiretamente, através de participações societárias; (ii) inclusão do capital autorizado de R\$ 1.500.000; (iii) alteração na taxa de administração para 0,50% ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido, respeitado o mínimo mensal de R\$ 50; e (iv) a criação da taxa de distribuição no mercado primário.

19 Evento subsequente

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.

* * *

Guilherme Charnaux Grumser
Diretor

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