

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO II

CNPJ: 31.887.401/0001-39

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO II
CNPJ: 31.887.401/0001-39
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2019

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanco patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Notas explicativas às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
Caixa Rio Bravo Fundo de Investimento Imobiliário II
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Caixa Rio Bravo Fundo de Investimento Imobiliário II - ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para período de 18 de abril (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Caixa Rio Bravo Fundo de Investimento Imobiliário II em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 18 de abril (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2019, 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 do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em cotas de fundos de investimento

Em 31 de dezembro de 2019 a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento representava 102,42% do patrimônio líquido do Fundo, que possuem suas cotas negociadas em bolsa de valores e estão custodiadas na B3 S.A. – Bolsa Brasil e Balcão, tendo sido considerado investimento chave para que o Fundo atinja sua meta e objetivos. Além disso, precificação das cotas de fundos de investimento imobiliários é obtida tendo como base a cotação de preços de mercado e sua existência se dá por meio de registro no órgão custodiante. Devido a relevância das aplicações nessas cotas, a necessidade de confirmação da titularidade dos ativos integrantes dessa carteira e as flutuações de taxas de mercado consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento incluíram, entre outros:

- Comparação do valor dos investimentos registrados com o preço cotado em mercado ativo divulgado por órgão responsável, avaliando seu adequado registro a valor justo e verificando se as respectivas valorizações e desvalorizações foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do exercício;
- Comparação da posição da carteira de investimentos com as informações dos responsáveis pela manutenção da custódia e análise das respectivas demonstrações contábeis dos fundos investidos.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a titularidade do Fundo sobre a sua carteira de cotas de fundo de investimento, assim como a correta mensuração e contabilização dos respectivos ativos.

Responsabilidade da Administração do Fundo sobre as demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

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

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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



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

São Paulo, 31 de março de 2020.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1



Paulo Sérgio Barbosa
Contador CRC 1 SP 120359/O-8

Balço Patrimonial em 31 de dezembro de 2019

(Valores em milhares de reais)

Ativo	Nota explicativa	2019	% sobre o PL
Circulante		80.365	104,42%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		1.306	1,70%
Disponibilidade		3	0,00%
Operações compromissadas	5	1.303	1,69%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6	78.829	102,42%
Cotas de fundos de investimentos imobiliários		78.829	102,42%
Realização		230	0,30%
Rendimentos a receber de cotas de fundo		230	0,30%
Total do ativo		80.365	104,42%
Passivo			
Valores a pagar		3.401	4,42%
Imposto de renda		2.768	3,60%
Lucros a distribuir	15	531	0,69%
Taxa de administração a pagar		70	0,09%
Outras obrigações		32	0,04%
Total passivo		3.401	4,42%
Patrimônio Líquido		76.964	100,00%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(3.226)	(4,19%)
Cotas integralizadas		69.004	89,66%
Lucros ou prejuízos acumulados		11.186	14,53%
Total do Passivo + Patrimônio Líquido		80.365	104,42%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO II

CNPJ nº 31.887.401/0001-39

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

CNPJ nº 00.360.305/0001-04

Demonstração do Resultado do Exercício

Período de 18 de abril (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Valores em milhares de reais)

	Nota explicativa	2019
Composição do resultado do período		
Cotas de fundo de investimentos imobiliários		16.389
Resultado de cotas de FII		14.774
Rendimentos de Cotas de fundo de investimentos imobiliários		1.615
Outros ativos financeiros		1.213
Rendas com aplicações em operações compromissadas		1.213
Total das Receitas		17.602
Demais Despesas		
Outras receitas/despesas	17	(3.987)
Despesas Tributárias		(3.122)
Taxa de Administração		(534)
Comissões		(137)
Taxa de auditoria e custódia		(148)
Outras despesas administrativas		(46)
Total do resultado do período		13.615

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 18 de abril (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

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

	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Custo de colocação de cotas</u>	<u>Lucro acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos em 18 de abril de 2019	<u>-</u>	<u></u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de cotas	69.004	-	-	69.004
Custos relacionados a emissão de cotas	-	(3.226)	-	(3.226)
Lucro líquido do período	-	-	13.615	13.615
Distribuição de rendimentos no exercício	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.429)</u>	<u>(2.429)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2019	<u>69.004</u>	<u>(3.226)</u>	<u>11.186</u>	<u>76.964</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO II

CNPJ nº 31.887.401/0001-39

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método direto

Período de 18 de abril (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

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

	<u>2019</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Rendas de operações compromissadas	1.213
Rendimentos recebidos de cotas de fundo	1.385
Compra de cotas de fundos imobiliários	(75.497)
Venda de cotas de fundos imobiliários	11.436
Pagamentos de taxa de administração e custódia	(560)
Pagamento de tributos	(354)
Pagamento de outras despesas administrativas	(197)
Caixa líquido provenientes das atividades operacionais	<u>(62.574)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	
Emissão de cotas	69.004
Custos relacionados á emissão de cotas	(3.226)
Rendimentos pagos	(1.898)
Caixa Líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>63.880</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalente de Caixa	<u>1.306</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início	-
Caixa e equivalentes de caixa - final	<u>1.306</u>
Aumento de Caixa e Equivalente de Caixa	<u>1.306</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

1. Contexto operacional

O Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário II ("Fundo"), administrado pela Caixa Econômica Federal, regido por regulamento, e pela Lei n.º 8.668/93 e pela Instrução CVM n.º 472/08, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, teve início de suas atividades em 18 de abril de 2019, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo não possui qualquer rentabilidade alvo ou esperada ou pretendida. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário de títulos e valores mobiliários, de gestão ativa, e tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários mediante a aquisição de Ativos, com foco em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, mas podendo incluir também Ativos de Renda Fixa, de forma a obter diversificação de carteira e proporcionar aos Cotistas obtenção de renda para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos e do aumento do valor patrimonial de suas cotas.

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.

As cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que possuam perfil de risco compatível com o investimento em fundos de investimento imobiliário com as características descritas no Regulamento, exceto entidades de regime próprio de previdência social (RPPS) e clubes de investimento.

O valor mínimo de investimento no Fundo em cada emissão de Cotas estará disposto no respectivo boletim de subscrição e Prospecto, se houver.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, da Cogestora ou de qualquer instituição pertencente ao seu conglomerado, nem, tampouco, com garantia do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) ou com qualquer mecanismo de seguro

2. Base de elaboração e Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2020.

3. Resumo das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

Ativos financeiros de natureza não imobiliária

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

3.2. Operações compromissadas - Aplicações interfinanceiras de liquidez

São registradas pelo valor efetivamente pago acrescido dos rendimentos auferidos ou pelo valor efetivamente recebido acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de "Rendas com operações compromissadas".

Ativos financeiros de natureza imobiliária

3.3. Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento imobiliários possuem negociação em bolsa de valores e estes investimentos são atualizados, diariamente, pelo respectivo valor da cota de fechamento dos negócios realizados no dia como preço de mercado, independente do volume negociado.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

3.4. Dividendos recebidos de cotas de fundo de investimento imobiliário

Para os fundos que investem em cotas de fundo de investimento imobiliários, as distribuições de lucro declaradas e provisionadas pelos fundos investidos são reconhecidas no resultado do exercício.

3.5. Imposto de renda na alienação de cotas

O imposto de renda sobre alienação de cotas é calculado mensalmente com base no resultado positivo baseado nos regates efetivamente

3.6. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

3.7. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

3.8. Apuração de resultados

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

3.9. Instrumentos financeiros

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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.

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;
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

4. Operações compromissadas - Aplicação interfinanceira de liquidez

<u>Títulos</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor contábil</u>	<u>Vencimento</u>
2019			
Operações compromissadas - LTN	1.412	1.303	Até 360

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO II

CNPJ nº 31.887.401/0001-39

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 18 de abril (data de início das atividades)a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária - Cotas de fundos de investimentos imobiliários

2019

Fundo	Quantidade detida	Quantidade emitida	% de Participação	Valor de Mercado
BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	13.171	12.566.391	0,10%	1.969
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	43.478	22.918.202	0,19%	5.117
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - BTG PACTUAL CREDITO IMOBILIARIO	65.338	3.010.097	2,17%	6.857
CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	15.153	11.882.212	0,13%	3.124
HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	48.390	15.780.613	0,31%	6.116
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FI	69.065	39.097.087	0,18%	7.304
MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII (*) Recibo	-	-	-	4.392
MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII (*) Recibo	-	-	-	2.612
QUASAR AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	20.251	5.040.000	0,40%	2.491
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RBR PROPERTIES - FII	24.784	8.552.712	0,29%	2.397
VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	50.000	4.379.425	1,14%	7.550
VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	62.993	9.942.726	0,63%	4.533
VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	58.727	10.326.870	0,57%	8.204
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	47.951	15.269.476	0,31%	7.313
XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	64.602	18.207.683	0,35%	8.850
Total	583.903	176.943.494		78.829

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

A seguir, o resumo das características dos Fundos de Investimentos Imobiliário:

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

O Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo de investimento imobiliário de renda com gestão ativa, pertencente ao segmento de atuação logística ("fundo de tijolo").

O fundo tem por objeto a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários nos segmentos logístico e/ou industrial, com gestão ativa dos Ativos Imobiliários pelo Gestor conforme previstos em seu regulamento.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

O objetivo do fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento; direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação ou arrendamento, além de outros ativos conforme disposto no regulamento do fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário

O FII BTG Pactual Crédito Imobiliário tem por objetivo auferir rendimentos por meio do investimento em instrumentos de renda fixa ligados ao setor imobiliário, principalmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

CSHG logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

O fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos do segmento de Shopping Centers, através de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O portfólio do Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII é dedicado ao investimento em ativos de renda fixa de natureza imobiliária, especialmente em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e letras de crédito imobiliário ("LCI").

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O fundo tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH, cotas de FIIs, e ativos imobiliários, como imóveis comerciais e projetos imobiliários residenciais.

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário

O Quasar Agro FII tem como política de investimento a aquisição de estruturas (imóveis) de armazenagem para a cadeia do agronegócio, conforme previsto em Regulamento. Para compor seu portfólio, o fundo deverá adquirir e/ou construir ativos imobiliários em quatro segmentos diferentes: grãos/fibras; açúcar/álcool; indústrias; operadores logísticos.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

O Fundo tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em direitos reais sobre bens imóveis, notadamente em empreendimentos imobiliários comerciais com qualquer destinação exclusivamente para locação, localizados preponderantemente nos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em diferentes regiões do Brasil, assim como em outros ativos e ativos de liquidez, observada a política de investimentos.

Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O fundo tem por objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em galpões logísticos, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda deles. Sua estratégia de crescimento está focada em aquisições de imóveis prontos.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

O fundo não pretende investir em projetos greenfield, embora possa realizar reformas, expansões ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Vinci Offices Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em Imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O objetivo do fundo é o investimento imobiliário em galpões logísticos objetivando obtenção de renda por meio de locação dos ativos e lucros imobiliários mediante reciclagem de portfólio.

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O objetivo do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos shopping centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de empreendimentos.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Imposto sobre ganho de capital

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, entretanto, incide imposto de renda sobre as receitas de aplicações financeiras em ativos de natureza não imobiliária e sobre ganhos de capital auferidos na venda de cotas de fundos de investimento imobiliário investidos. O imposto de renda retido sobre essas transações pode vir a ser compensado quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo apresenta provisão para imposto de renda de R\$ 2.768, apurado sobre o saldo acumulado dos ajustes a valor de mercado de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário.

7. Custódia de ativos

Os títulos públicos utilizados como lastro para as operações compromissadas estão registrados e custodiados em conta de depósito em nome do Fundo, no sistema especial de liquidação e de custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil e as cotas de fundo de investimento imobiliários e os títulos privados estão registrados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").

8. Gerenciamento e fatores de riscos

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. O Administrador e o gestor, ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades sob controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez em um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas quando a distribuição dos resultados ou amortização de Cotas de Fundo.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

A seguir, encontram-se relacionados os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Estes riscos estão descritos no Prospecto do Fundo. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

8.1. Fatores de risco

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Risco de bloqueio à negociação de cotas

As Cotas objeto da Oferta somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da Oferta e início das atividades do Fundo. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá negociar suas Cotas na B3.

Riscos de liquidez das cotas

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Os FII são uma modalidade de investimento que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que, não obstante o crescimento do número de investidores nos últimos anos, ainda atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas, em comparação a outros mercados mais maduros.

Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário, incluindo o Fundo na condição de investidor de Cotas de FII, ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Adicionalmente, a oferta não conta com limitação à participação de investidores, o que pode ter implicações na liquidez das Cotas negociadas no mercado secundário.

Não há qualquer garantia da Administradora, em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor.

Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio. Adicionalmente, não há garantia por parte da Administradora, da Gestora e da CoGestora de possibilidade de venda pelo Fundo das Cotas de FII adquiridas no mercado secundário, do aumento do valor patrimonial obtido pelas Cotas de FII, ou mesmo garantia de saída do Fundo dos FII cujas cotas sejam adquiridas. A impossibilidade pelo Fundo de vender as Cotas de FII ou mesmo de resgatar os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo poderá provocar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos de liquidez da carteira do Fundo

O investimento neste Fundo é uma aplicação em Ativos de Renda Fixa e em Cotas de FII, sendo que por conta deste último a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelos FII emissores das Cotas de FII.

No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado dos FII emissores das Cotas de FII, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos respectivos empreendimentos.

Os Cotistas do Fundo poderão fazer jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, assim como pelos resultados eventualmente obtidos pela venda das Cotas de FII e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição das Cotas de FII e início da obtenção das receitas distribuídas pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo. Desta forma, durante esse período, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados somente nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo nesse período.

Risco relativo à concentração das cotas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas objeto da Oferta ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações na Assembleia Geral de Cotistas sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Risco de aporte de recursos adicionais

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

As perdas e prejuízos na carteira do Fundo poderão ser provocadas, dentre outros fatores, pela ocorrência de perda e prejuízos nos fundos de investimento imobiliários cujas cotas tenham sido adquiridas pelo Fundo decorrentes de quaisquer contingências que tenham que ser arcadas pelos referidos FII, pelo pagamento de indenização a terceiros, incluindo os prestadores de serviço do Fundo, e de quaisquer condenações judiciais que tenham que ser suportadas pelo Fundo.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos pelos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo.

O Fundo não conta com garantias da Administradora, da Gestora, da CoGestora, das Instituições Participantes da Oferta, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, da Gestora, da CoGestora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"), para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Risco de concentração da carteira do Fundo

A carteira do Fundo será primordialmente composta por Cotas de FII, a serem adquiridas no âmbito de uma oferta pública registrada na CVM ou dispensada de registro, ou em ambiente de bolsa de valores.

Contudo, outros ativos podem fazer parte da carteira do Fundo, conforme descrito no Regulamento. Exceto pela limitação do Fundo de investir o montante de, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido em cotas de fundos geridos pela Administradora, pela Gestora, pela CoGestora ou por empresa a elas ligada, não há um percentual máximo de recursos do Fundo que será alocado em Cotas de FII, o que poderá gerar uma concentração da carteira.

A possibilidade de concentração da carteira em Ativos na forma permitida no Regulamento representa risco de liquidez das Cotas de FII e dos Ativos de Renda Fixa.

Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente no valor das Cotas.

Riscos tributários

a. Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente.

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

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei nº 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

b. Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas.

De acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O mencionado dispositivo legal estabelece ainda que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Como não há limitação à aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal. Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os Investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

c. Condições para isenção de receita auferida por Fundos de Investimento Imobiliário

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Caso haja cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo indiretamente invista por meio da aquisição de Cotas de FII, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor. Adicionalmente, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a Rentabilidade Esperada para as cotas do Fundo.

Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09. A rentabilidade esperada prevista no Estudo de Viabilidade constante do Anexo V do Prospecto não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

d. Alteração da legislação tributária para modificar ou excluir benefícios tributários.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da legislação tributária mencionada acima, a legislação tributária sempre poderá ser alterada para modificar ou excluir os benefícios tributários que são ou que venham a ser concedidos ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco institucional

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura política mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os FII. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Nessas circunstâncias, o governo brasileiro julga necessário promover ajustes, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Riscos de mercado

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, que poderão resultar em perdas para os Cotistas.

As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (i) política monetária, cambial e taxas de juros; políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor imobiliário; (ii) inflação; (iii) instabilidade social; (iv) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (v) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (vi) racionamento de energia elétrica; e (vii) outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos Investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das cotas dos FII listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Riscos do prazo

Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, já que não é permitido o resgate das Cotas do Fundo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado, total ou parcialmente, ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

Riscos de crédito dos ativos da carteira do Fundo

Os Ativos e outros títulos de liquidez que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas.

Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos Ativos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento também podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, são igualmente capazes de trazer impactos nos preços dos respectivos ativos, comprometendo a liquidez e a rentabilidade das Cotas.

Risco de amortização extraordinária após a aquisição das cotas de FII

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição das Cotas de FII, poderá haver, a critério da Administradora, amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo Investidor, uma vez que não existe a garantia de que o Investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma Rentabilidade Esperada do Fundo.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

A rentabilidade esperada prevista no Estudo de Viabilidade constante do Anexo V do Prospecto não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

Riscos do setor imobiliário (Riscos relativos aos imóveis e ao mercado imobiliário)

O Fundo investirá preponderantemente em Cotas de FII que investem em ativos vinculados ao mercado imobiliário, os quais estão sujeitos a diversos riscos como os a seguir indicados que, se concretizados, poderão afetar o valor e os rendimentos das Cotas.

Risco de desvalorização de imóveis

Na aplicação de recursos do Fundo em Cotas de FII que invistam em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos pelos referidos FII.

A análise do potencial econômico da região deve circunscrever-se não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo, direta ou indiretamente.

Adicionalmente, a desvalorização de um imóvel pode ser ocasionada por diversos fatores, incluindo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter na sua política de investimento a possibilidade de adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção.

Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, bem como os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários.

Tais hipóteses poderão provocar prejuízos aos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo e, conseqüentemente ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de aumento dos custos de construção

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter na sua política de investimento a possibilidade de adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção.

A depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos empreendimentos imobiliários, os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão contratualmente assumir a responsabilidade de assumir com o eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários.

Neste caso, os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo terão que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, o Fundo na qualidade de cotista dos referidos FII e os Cotistas do Fundo terão que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas dos referidos FII.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas dos referidos FII e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de vacância

Os imóveis que comporão a carteira de investimentos dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ficar vagos e sem gerar quaisquer rendas decorrentes de sua locação, ainda que a empresa contratada para conduzir a gestão dos referidos imóveis seja ativa e proba no desenvolvimento de suas atividades.

Neste caso, os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter que arcar ainda com as despesas de manutenção dos referidos imóveis, a exemplo de taxas de condomínio.

Portanto, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos imóveis pertencentes aos FII cotas sejam adquiridas pelo Fundo, pelo período que perdurar a vacância. Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel de Imóveis

A variação de índices de inflação afeta a remuneração dos Investidores dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo e que tenham como fonte de remuneração principal o aluguel de imóveis, que possuem cláusulas de reajuste de valores periodicamente, variando para cada imóvel.

Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão a carteira de investimentos dos FII cujas cotas serão objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas dos referidos FII para que os seus respectivos cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Risco de desapropriação

Por se tratar de investimento preponderante nas Cotas de FII, há possibilidade de o governo federal desapropriar, parcial ou totalmente, os imóveis que comporão a carteira de investimentos dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo.

Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga aos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo pelo poder expropriante pela desapropriação de um imóvel da carteira de investimento dos FII seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo. Risco de Regularidade dos Imóveis

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, estejam em fase de regularização.

Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes.

Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos FII e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário das Cotas de FII, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

Riscos quanto às despesas de manutenção dos imóveis

As estimativas de gastos com manutenção dos imóveis que sejam de titularidade dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo geralmente são realizadas dentro de padrões usuais de mercado.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Entretanto, variações podem ocorrer, sobretudo em função da diversidade das benfeitorias e acessões edificadas nos referidos imóveis e dos seus variados períodos de vida útil remanescentes.

Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos imóveis que compõem a carteira dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Usualmente os imóveis adquiridos pelos FII são objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos imóveis os quais serão apresentados pelos proprietários dos referidos imóveis.

Não obstante, eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição dos referidos imóveis pelos FII que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos FII e, conseqüente, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Riscos de contingências e alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os locatários e proprietários de imóveis estão sujeitos à legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, os proprietários e locatários dos imóveis e, eventualmente, os FII que sejam proprietários dos referidos imóveis, podem sofrer sanções administrativas, tais como multas e indenizações por prejuízos causados ao meio ambiente, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores).

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem agravar a necessidade de emprego de recursos na adequação ambiental e obtenção de licenças ambientais que anteriormente não necessitavam.

Qualquer dos eventos acima poderá ter um impacto negativo na arrecadação de aluguéis dos imóveis, causar rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis ou a interrupção do fluxo de pagamento de créditos a eles relativos, o que poderá afetar adversamente os resultados do Fundo.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações do objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas.

Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos integrantes de sua carteira do Fundo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de perdas não cobertas pelos seguros contratados

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos ativos vinculados ao mercado imobiliário, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas.

Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de custos relativos à eventuais reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietário das Cotas de FII, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros. Na qualidade de proprietário das Cotas de FII, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas.

Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e/ou judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial.

Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e/ou judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

Risco de flutuações no valor dos ativos do Fundo

O valor dos Ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento.

Em caso de queda do valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

Risco de a rentabilidade estar vinculada à política de investimentos

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimentos do Fundo. O investimento em cotas de fundos de fundos de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá, preponderantemente, do resultado das Cotas de FII.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Embora os recursos do Fundo sejam preponderantemente aplicados nas Cotas de FII, não há garantia de sucesso de implementação da Política de Investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

Risco de inexistência de garantia das aplicações do Fundo

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da Gestora, da CoGestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, da Gestora, da CoGestora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Igualmente, nem o Fundo nem a Administradora prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de Ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor das Cotas no curto prazo, hipótese na qual o Fundo estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado e os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

Risco de crédito das Cotas de FII

Os rendimentos das Cotas de FII adquiridas pelo Fundo podem vir a não ser honrados pelos FII em razão de qualquer prejuízo sofrido pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo ou, ainda, em razão dos respectivos devedores dos ativos integrantes da carteira dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo não honrarem com os seus compromissos assumidos com os referidos FII. A falta de rendimentos das Cotas de FII adquiridas pelo Fundo poderá afetar negativamente ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de crédito dos emissores dos ativos de renda fixa

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nas Cotas de FII deve ser aplicada em Ativos de Renda Fixa. Tais títulos e ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o Fundo teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das Cotas.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Desempenho passado

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

Risco de alteração do regulamento

O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco jurídico

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

Risco regulatório

Eventual alteração na legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, pode impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

Atualmente, as práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM.

Caso a CVM venha a determinar que os pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC, em vigor na data do prospecto, passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderão ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Em 29 de dezembro de 2011, foi promulgada a Instrução CVM nº 516 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário - FII, regidos pela Instrução CVM nº 472.

Referida instrução dispõe, entre outros, que os imóveis constantes do patrimônio dos fundos de investimento imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, o qual deve refletir as condições de mercado no momento da sua aferição.

Esta aferição poderá impactar significativamente o valor patrimonial das Cotas de FII adquiridas pelo Fundo, bem como as Cotas de emissão do Fundo e, conseqüentemente o valor de mercado em que as Cotas de FII e as Cotas de emissão do Fundo elas são negociadas, podendo causar perdas aos Cotistas, caso haja redução no valor patrimonial do Fundo.

Risco de inexistência de rendimento predeterminado

As Cotas terão seu valor atualizado todo dia útil, conforme os critérios de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais Ativos não representa nem deverá ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira do Fundo assim permitirem.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora; (b) a Gestora; (c) a CoGestora; (d) os sócios, diretores e funcionários da Administradora, da Gestora ou CoGestora; (e) empresas ligadas à Administradora, Gestora ou CoGestora, seus sócios, diretores e funcionários; (f) os demais prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (g) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e (h) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Fundo, exceto quando (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (h) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "h", caso estas decidam adquirir Cotas.

Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco de maior influência do cotista majoritário nas decisões do fundo

O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de Cotas emitidas pelo Fundo por um único Cotista. Cada Cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral de Cotista.

Assim, dependendo do número de Cotas detidas, poderá existir Cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembleia Geral de Cotista do que os demais.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões de Cotas pelo Fundo, os Cotistas poderão ter sua participação no capital do Fundo diluída.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Risco de colocação parcial da oferta

Desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo. Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado.

Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo. Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, a Administradora poderá adquirir Cotas de FII, observados os recursos disponíveis ao Fundo.

Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os Ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento das Cotas de FII adquiridas pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

Riscos atrelados aos fundos investidos

A Gestora e a CoGestora envidarão os seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Gestora e a CoGestora identificarem falhas na administração ou na gestão dos fundos em cujas cotas o Fundo venha a investir, hipóteses em que a Gestora e a CoGestora não responderão pelas eventuais conseqüências.

Risco relativo à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por Cotas de FII e Ativos de Renda Fixa, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos Cotistas propriedade direta sobre as Cotas de FII e os Ativos de Renda Fixa subjacentes às Cotas.

Risco de potencial conflito de interesse

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela CoGestora do Fundo, que além de atuar na qualidade de CoGestora do Fundo, pertence ao mesmo grupo societário do Coordenador Líder.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Embora a CoGestora deva atuar fiduciariamente no melhor interesse dos Cotistas do Fundo, a realização do Estudo de Viabilidade pela Cogestora poderá representar um potencial conflito de interesses, na medida em que eventualmente poderá prejudicar a objetividade e imparcialidade esperada da CoGestora, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento dos Investidores.

Não obstante, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou a Gestora e/ou a CoGestora, bem como entre o Fundo e os Cotistas, dependerem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, tais negócios podem acarretar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco decorrente da gestão compartilhada

A Gestora e a CoGestora compartilharão as atividades de gestão da carteira de ativos do Fundo, tomando, sempre de forma conjunta, as decisões de investimento referentes à carteira de ativos do Fundo bem como as decisões referentes a desinvestimentos.

A Gestora e a CoGestora poderão apresentar posicionamentos divergentes quanto a determinado investimento ou desinvestimento. Nesses casos, a Administradora intervirá como árbitro da divergência, manifestando decisão que deverá ser considerada como final pela Gestora e pela CoGestora, sendo por ambas acatada.

Risco operacional

O não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, da Gestora, da CoGestora, do Custodiante e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco da possibilidade de amortização das cotas

Nos termos do Item 3.5 do Regulamento do Fundo, as Cotas do Fundo poderão ser amortizadas, conforme as diretrizes e estratégias estabelecidas pelo Comitê de Investimentos, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver alienação de Ativos pelo Fundo.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Dessa forma, os Cotistas estão expostos ao risco de sofrerem um desinvestimento nas Cotas de FII que foram adquiridas em um prazo inferior ao que esperavam, o que poderá, inclusive, implicar na dificuldade por parte dos Cotistas do Fundo em selecionar ativos que tenham uma rentabilidade igual ou próxima a rentabilidade proporcionada pelo Fundo.

Risco dos Custos a Serem Suportados pelos Investidores cujos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição Serão Liquidados Junto ao Escriturador

Os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição, conforme o caso, enviados pelos investidores que não sejam pessoas físicas poderão liquidados diretamente junto ao Escriturador e, portanto, fora do ambiente da B3.

As Cotas adquiridas por tais investidores não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3, para permitir a sua negociação no ambiente da B3, será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista, sendo que o Cotista poderá incorrer em custos que variarão de acordo com o agente de custódia escolhido.

Risco relacionado às pessoas vinculadas

Conforme descrito no prospecto, será permitida a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Eventual concentração das Cotas em uma ou poucas Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dessas Cotas, de forma que os demais Cotistas poderão ter dificuldades para negociar suas Cotas no mercado secundário.

Em casos de concentração excessiva, ainda, existe a possibilidade de alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotas.

Risco relacionado à custódia e controladoria

O serviço de controladoria será prestado por pessoa jurídica diversa do Custodiante, ainda que integrante do mesmo grupo econômico. Para tais serviços, em geral, a estrutura é de que o mesmo prestador de serviços executa tanto a custódia quanto a controladoria, tendo em vista que ambos executam os processos ligados ao controle dos ativos e passivos do Fundo.

Sendo assim, as informações quanto ao ativo e passivo do Fundo poderão ficar descasadas caso ocorra falha ou demora na comunicação entre Custodiante e Controlador.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

O prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado de FII, bem como perspectivas de desempenho tanto do Fundo quanto de desenvolvimento do mercado de fundos de investimento imobiliário, conforme sua Política de Investimentos, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas.

As informações constantes do Prospecto foram obtidas de fontes idôneas e públicas e as perspectivas do Fundo baseiam-se em convicções e expectativas razoáveis.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas de modo que os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados públicos. As informações sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário, apresentadas ao longo do Prospecto, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como O Sindicato da Habitação - SECOVI e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.

9. Patrimônio Líquido

As cotas do fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O valor das cotas do fundo será calculado no fechamento de cada dia útil pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas integralizadas.

A propriedade das cotas presumir-se-á pela conta de depósito das cotas aberta em nome do cotista pela administradora e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de cotas pertencentes aos cotistas.

Todas as cotas terão direito de voto na assembleia geral, ressalvado o estabelecido nos Itens 8.6 e 8.6.1. do regulamento.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Os cotistas do fundo não poderão exercer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

9.1. Subscrição e integralização

As cotas do Fundo foram objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400/03 encerrada em 18 de abril de 2019 com a subscrição de 690.040 cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) totalizando R\$ 69.004. Os subscritores se comprometeram a integralizar em uma única vez.

O Fundo poderá realizar novas emissões de até 2.000.000 (duas milhões) de cotas, a critério da Administradora, com valor unitário a ser definido pela Gestora e Administradora quando da emissão das novas Cotas, conforme seu Regulamento

10. Gasto com colocação de cotas

O valor de R\$ 3.226, referente aos gastos de colocação com a emissão de cotas, foi registrado como redução do valor de cotas integralizadas no patrimônio líquido em 2019.

11. Amortização

Observadas as diretrizes e estratégias estabelecidas pelo Comitê de Investimentos, os recursos obtidos com a alienação de Ativos serão reinvestidos pela CoGestora, ou destinados à amortização das Cotas, conforme as disposições do Regulamento e a legislação em vigor.

Farão jus às amortizações os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no 7º (sétimo) Dia Útil anterior à data de pagamento.

Não ocorreram amortizações de cotas no período de 18 de abril de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

12. Resgate

Não haverá resgate de cotas.

Cabe à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de liquidação, podendo ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

13. Negociação das cotas

As cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3"). Para este fim, as Cotas permanecerão sob custódia junto à B3, por meio de agente de custódia devidamente credenciado.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês no período de 18 de abril a 31 de dezembro de 2019 foram os seguintes:

Data	Preço de Fechamento
31/05/2019	95,00
25/06/2019	93,00
31/07/2019	96,01
30/08/2019	98,75
30/09/2019	95,50
31/10/2019	95,00
29/11/2019	96,00
30/12/2019	107,51

14. Distribuição de rendimentos

O Fundo deve distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos rendimentos, apurados segundo o regime de caixa, calculado com base no balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição de rendimentos é realizada mensalmente, até o oitavo dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, devendo o valor total distribuído no semestre respeitar o disposto acima.

	<u>2019</u>
Lucro Líquido do Período	13.615
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(14.348)
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	3.286
Resultado conforme regime de caixa	2.553
Total apropriado no exercício	2.429
Rendimentos apropriados a pagar	531
Valor distribuído no exercício	1.898
	<u>95,14%</u>
Percentual distribuído	

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

15. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade.

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício (apurada considerando-se o lucro líquido do período sobre o valor das cotas integralizadas ao final do período) foi de 19,73%.

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota no período (apurado considerando-se os rendimentos apropriados no período sobre o valor de cotas integralizadas) foi de 3,52%.

16. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

<u>Serviços</u>	<u>Descrição</u>
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	Caixa Econômica Federal
CoGestão	Rio Bravo Investimentos Ltda.
Tesouraria	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

17. Encargos do Fundo

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

<u>DESPESAS ADMINISTRATIVAS</u>	<u>2019</u>	
	<u>Valores em R\$</u>	<u>% sobre PL Médio</u>
Despesas Tributárias	3.122	4,62%
Taxa de Administração	534	0,79%
Comissões	137	0,20%
Taxa de Custódia e auditoria	148	0,22%
Outras Despesas Administrativas	46	0,07%
Total:	<u>3.987</u>	<u>5,90%</u>
PL Médio	<u>67.557</u>	

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

17.1. Remuneração da Administradora e do Custodiante

Pelos serviços de administração do Fundo, escrituração, controladoria, gestão e cogestão de sua carteira, o Fundo pagará remuneração equivalente a 1,15% (um inteiro de quinze centésimos por cento) ao ano, calculada (a) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração.

A Taxa de Administração prevista no Item 9.2 do regulamento terá o piso de R\$30. (trinta mil reais) mensais, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA a partir da Data de Emissão ou, na sua extinção, por qualquer outro índice que venha a ser fixado pelo Governo Federal para os contratos da espécie em substituição ao IPCA, ou na sua ausência, por um índice a ser negociado em comum acordo entre as partes, sempre no mês de janeiro de cada ano, no dia imediatamente posterior à publicação do índice definitivo do mês de dezembro do ano anterior.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que ainda não se tenha o valor de mercado das Cotas, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, dividido pelo número de Cotas em circulação.

A Taxa de Administração será calculada diariamente nos termos do Item 9.2 do regulamento, apurada ao final do dia, à taxa de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), de forma linear, e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

No período de 18 de abril de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019 foi registrado o montante de R\$640 na rubrica de despesa "Taxa de administração e custódia".

O Fundo não cobrará dos Cotistas taxas de ingresso ou saída.

18. Alterações Estatutárias

Não houve alterações estatutárias no período.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

19. Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício/período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento a cotistas em suas dependências.

20. Informações Tributárias

De acordo com a Lei nº 8.668/93, alterada pela Lei nº 9.779/99: (i) Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de quotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) O Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado.

De acordo a Instrução Normativa RFB nº 1.585, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, 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.

21. Transações com partes relacionadas

O Fundo não realizou operações com partes relacionadas, exceto as mencionadas nas notas explicativas nº 17 e 18.

22. Demandas judiciais

No exercício, não temos conhecimento de litígios, ações trabalhistas e quaisquer outros processos, contra ou a favor do Fundo, bem como qualquer outro fato que possa ser considerado como contingência na esfera judicial.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 18 de abril (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes SS 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.

24. Eventos Subsequentes

Conforme orientação da CVM de 10 de março de 2020, por meio do Ofício Circular SNC/SEP/nº 02/2020, bem como em atendimento ao CPC 24 - Evento Subsequente, a Administradora do Fundo informa que ainda não foi possível identificar alterações significativas nas operações que possam estar relacionadas a um reflexo da epidemia do Coronavírus.

Desta forma, neste momento não é possível estimar quais os riscos e incertezas aos quais o Fundo estará exposto no curto prazo, devido aos impactos ainda imensuráveis. Contudo, a Administradora não descarta que os impactos na economia e no mercado em geral, decorrentes da pandemia do Coronavírus, possam afetar adversamente as operações do Fundo.

O valor patrimonial da cota do Fundo em 31 de março de 2020 é de R\$ 87,06789218, significando uma variação negativa de 21,94% desde 31 de dezembro de 2019, quando o valor patrimonial da cota era R\$ 111,53438438.

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

Daniel Boueres Sandoval
Diretor Executivo
CPF nº 321.727.238-27