

Fundo de Investimento  
Imobiliário - FII Vila  
Olímpia Corporate

CNPJ nº 15.296.696/0001-12

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

(CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

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

# Conteúdo

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



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

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

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

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate em 31 de dezembro de 2019 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Principais assuntos de auditoria

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



### **Valor justo das propriedades para investimento (Nota explicativa nº 7)**

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para Investimento, no montante de R\$ 160.101 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como, taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

#### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto:**

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

- (i) avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo;
- (ii) análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e
- (iii) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

#### **Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

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

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

#### **Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras**

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



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

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

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

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

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



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

Rio de Janeiro, 24 de abril de 2020

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

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

## Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Nota	2019		2018	
		Mercado/realização	% sobre o PL	Mercado/realização	% sobre o PL
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>		<b>2.977</b>	<b>1,84%</b>	<b>2.338</b>	<b>1,54%</b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<b>4.b</b>	<b>1.837</b>	<b>1,14%</b>	<b>1.478</b>	<b>0,97%</b>
Disponibilidade		249	0,15%	380	0,25%
Cotas de fundos de investimento - ICVM 555	<b>5</b>	1.588	0,98%	1.098	0,72%
<b>Realização</b>		<b>1.140</b>	<b>0,70%</b>	<b>860</b>	<b>0,57%</b>
Contas a receber de aluguéis	<b>6.a</b>	896	0,55%	846	0,56%
Reembolso de IPTU		14	0,01%	14	0,01%
Valores a receber	<b>6.b</b>	230	0,14%	-	-
<b>Não Circulante</b>		<b>160.101</b>	<b>99,01%</b>	<b>150.600</b>	<b>99,32%</b>
<b>Propriedade para investimento</b>		<b>160.101</b>	<b>99,01%</b>	<b>150.600</b>	<b>99,32%</b>
Imóveis acabados	<b>7.b</b>	160.101	99,01%	150.600	99,32%
<b>Total do ativo</b>		<b>163.078</b>	<b>100,85%</b>	<b>152.938</b>	<b>100,86%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>		<b>1.370</b>	<b>0,89%</b>	<b>1.309</b>	<b>0,86%</b>
<b>Valores a pagar</b>		<b>1.370</b>	<b>0,85%</b>	<b>1.309</b>	<b>0,86%</b>
Lucros a distribuir	<b>10.d</b>	767	0,47%	539	0,36%
Provisão de caução	<b>7.e</b>	303	0,19%	303	0,20%
Creditos à identificar		98	0,06%	312	0,21%
Taxa de gestão		75	0,05%	47	0,03%
Taxa de administração		51	0,03%	42	0,03%
Auditoria		44	0,03%	37	0,02%
Consultoria		24	0,01%	22	0,01%
Taxa de custódia		6	0,00%	6	0,00%
Taxa CETIP/SELIC		2	0,00%	1	0,00%
<b>Total passivo</b>		<b>1.370</b>	<b>0,85%</b>	<b>1.309</b>	<b>0,86%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>161.708</b>	<b>99,86%</b>	<b>151.629</b>	<b>100,00%</b>
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(8.600)	(5,32%)	(8.600)	(5,67%)
Cotas integralizadas		178.483	110,37%	178.483	117,71%
Rendimentos distribuídos		(71.245)	(44,06%)	(61.828)	(40,78%)
Lucros ou prejuízos acumulados		62.837	38,86%	43.574	28,74%
<b>Total do Passivo + PL</b>		<b>163.078</b>	<b>100,70%</b>	<b>152.938</b>	<b>100,86%</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

# Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

## Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

Composição do resultado do período	Nota	2019	2018
<b>Propriedades para investimento</b>			
Rendas de aluguéis		10.942	8.678
Ajuste a valor justo - imóveis	7.c	9.501	18.900
Outras rendas de imóveis		233	502
Despesas com manutenção e conservação	7.d	(291)	(481)
<b>Resultado Líquido de propriedades para investimento</b>		<b>20.152</b>	<b>27.097</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Resultado com operações compromissadas		-	1
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa		81	66
<b>Resultado Líquido de outros ativos financeiros</b>		<b>81</b>	<b>67</b>
<b>Demais Despesas</b>			
<b>Outras receitas/despesas</b>	12	<b>(970)</b>	<b>(683)</b>
Taxa de Gestão		(417)	(162)
Consultoria		(152)	(145)
Taxa de Administração		(146)	(153)
Taxa de Custódia		(136)	(125)
Taxa de Fiscalização CVM		(24)	(24)
Advogados		(24)	(10)
CETIP/SELIC		(23)	(22)
Tributos		(18)	(14)
Outras despesas		(30)	(28)
<b>Total do resultado do exercício</b>		<b>19.263</b>	<b>26.481</b>
Quantidade de cotas		1.784.828	1.784.828
<b>Resultado líquido por cota</b>		<b>10,79</b>	<b>14,84</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.



## Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	<u>Cotas integralizadas/ amortizadas</u>	<u>Custos diretamente relacionados a emissão de cotas</u>	<u>Rendimentos distribuídos</u>	<u>Reserva de Lucros</u>	<u>Prejuízos/lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>178.483</b>	<b>(8.600)</b>	<b>(54.011)</b>	<b>16.591</b>	<b>-</b>	<b>132.463</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	26.983	26.983
Destinação do Resultado	-	-	-	26.983	(26.983)	-
Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	(7.817)	-	-	(7.817)
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>178.483</b>	<b>(8.600)</b>	<b>(61.828)</b>	<b>43.574</b>	<b>-</b>	<b>151.629</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	19.263	19.263
Destinação do Resultado	-	-	-	19.263	(19.496)	(233)
Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	(9.417)	-	-	(9.417)
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>178.483</b>	<b>(8.600)</b>	<b>(71.245)</b>	<b>62.837</b>	<b>(233)</b>	<b>161.242</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

## Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Fluxo das atividades operacionais</b>		
Rendas de cotas de fundo de investimento	81	67
Imóveis - Recebimento de alugueis	10.448	8.546
Imóveis - Pagamento de manutenção	(291)	(321)
Imóveis - Outros recebimentos	233	502
Pagamentos de taxa de administração	(137)	(157)
Pagamento de taxa de gestão	(389)	-
Despesas tributárias	(18)	(15)
Demais pagamentos	(379)	(358)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>9.548</b>	<b>8.264</b>
<b>Fluxo das atividades financiamento</b>		
Rendimentos distribuídos	(9.189)	(7.928)
<b>Caixa líquido das atividades financiamento</b>	<b>(9.189)</b>	<b>(7.928)</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>359</b>	<b>336</b>
Caixa e equivalentes de caixa - início	1.478	1.142
Caixa e equivalentes de caixa - final	1.837	1.478
<b>Aumento/diminuição de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>359</b>	<b>336</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate**

**CNPJ:15.296.696/0001-12**

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

## **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de Dezembro 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

### **1 Contexto operacional**

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

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

O Fundo tem por objetivo a aquisição e exploração, mediante o arrendamento ou a locação, de até 06 lajes corporativas (conjuntamente, as “propriedades para investimento”) do empreendimento imobiliário, caracterizado como edifício comercial, denominado Vila Olímpia Corporate, localizado na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, Vila Olímpia.

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

As aplicações dos Cotistas não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Consultor Imobiliário e do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

### **2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 24 de abril de 2020.

### **3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis**

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis, publicou o pronunciamento técnico CPC 06 (R2), elaborado a partir da análise do IFRS 16, emitido pelo International Accounting Standards e Board (IASB), o qual estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos, garantido aos arrendatários e arrendadores o fornecimento de informações relevantes. Desta forma, o fundo aplicou o pronunciamento, onde em virtude das características dos ativos e passivos do Fundo, não se obteve impactos materiais resultante desta adoção.

## **Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate**

**CNPJ:15.296.696/0001-12**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

#### **4 Principais práticas contábeis**

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

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

##### **a. Apuração de resultados**

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

##### **b. Caixa e equivalente de caixa**

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

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata, nos totais de R\$ 1.837 e R\$ 1.478, respectivamente.

##### **c. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

##### **d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração**

###### ***i. Data de reconhecimento***

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

###### ***ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração***

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

- **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos investidos.
- **Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado:** esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da

## **Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate**

**CNPJ:15.296.696/0001-12**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

#### **iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

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

Disponibilidades: são ativos de liquidez imediata e estão representadas pelos saldos depósitos à vista.

Títulos e valores mobiliários: são cotas de fundos e títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural e estão representadas pelas cotas de fundos de investimento.

Títulos patrimoniais: o Fundo classifica instrumentos financeiros emitidos como passivo ou patrimônio de acordo com os termos contratuais de tais instrumentos.

#### **e. Propriedade para investimento**

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

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos nos resultados dos respectivos exercícios. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

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

#### **f. Aluguéis a receber**

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

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

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

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

## Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

### Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

#### h. Provisão de ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: prováveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. Os passivos contingentes, cuja probabilidade de perda é possível, não são contabilizados, mas divulgados nas Demonstrações Financeiras

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

#### i. Estimativas e julgamento contábeis críticos

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

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

## 5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

### Cotas de fundo de investimento – ICVM 555

	2019			2018		
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo
Bradesco FI Ref DI Federal Extra	134.080,50	11,856786	1.588	98.065,29	11,208900	1.098
<b>Total:</b>	<b>134.080,50</b>		<b>1.588</b>	<b>98.065,29</b>		<b>1.098</b>

## Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

### Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

## 6 Aluguéis a receber

### a. Aluguéis a receber

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação das salas do Edifício Vila Olímpia Corporate - Torre B, em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

<u>Prazo de vencimento</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Em 30 dias	896	-
Em 60 dias	-	846
	<u>896</u>	<u>846</u>

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência, possuindo baixo índice de inadimplência e, por este motivo, não houve provisão para redução dos valores a recuperar dos ativos.

### b. Valores a receber

O Fundo propôs uma Ação de Execução de Título Extrajudicial contra Ford Models Brasil Ltda., tendo em vista o não pagamento das parcelas mensais de aluguel e da multa contratual. Ficou estabelecido em Acordo Judicial, o pagamento de 20 parcelas de R\$ 19.

Em 31 de dezembro de 2019, foram pagas a quantidade total de 8 parcelas, restando um valor a receber de R\$ 230.

## 7 Ativos de natureza imobiliária – Propriedade para investimento

### a. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo é proprietário do 7º ao 12º andar da Torre B do Edifício Vila Olímpia Corporate, localizado na Rua Fidêncio Ramos, 302 - São Paulo SP. Trata-se imóvel comercial. O empreendimento possui certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) e é classificado pela Consult Soluções Patrimoniais (“Consult”) como um prédio de classe AAA, com área total de 8.000,00 m². As unidades juntas somam uma área construída de 19.476,99 m² e 284 vagas de estacionamento coberto nos subsolos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, essas unidades foram avaliadas a valor justo, através de laudo de avaliação elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais.

A Consult é uma empresa nacional, fundada em 1977, responsável por relevantes projetos que envolveram avaliação de ativos tangíveis e intangíveis, como também, análise de investimentos no Brasil.

No presente caso, foi determinado pelo uso do "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Também foi utilizado o Método Evolutivo (Custo) para a aferição de resultados referenciais. O modelo estabelecido para a avaliação do imóvel foi através da análise econômico-

## Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

### Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

financeiro por Fluxo de Caixa Descontado (DCF), contemplando o ciclo completo de vida de um empreendimento de base imobiliária para renda, podendo-se dividir em dois períodos: ciclo de implantação e ciclo operacional. Sobre os aluguéis, foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas. O valor residual foi calculado com base no valor presente dos fluxos futuros para a fase posterior de projeção explícita de 10 anos.

Para estimar-se os custos de financiamento de capital próprio, utilizou-se uma combinação de parâmetros do mercado norte-americano e de mercados emergentes. O cálculo foi efetuado dentro do conceito de CAPM, estimando-se a taxa de juros livre de risco e o prêmio pelo risco em função do Beta para o negócio. Para a taxa livre de risco foi utilizado 3,80% a.a (NTN-B) no momento atual e em 4,00% para o cálculo do valor residual. Com relação à taxa de retorno, foi considerado 4,80% a.a.. Assim, o custo de capital adotado como taxa de desconto é de 6,59%.

#### b. Relação dos imóveis

Ativo	Endereço	Características / estágio	Metragem m <sup>2</sup>	Saldo em 31.12.2018
Vila Olímpia Corporate - Torre B (7° ao 12° andar)	Rua Fidêncio Ramos, 302 - Vila Olímpia - São Paulo, SP	Imóvel/Acabado	10.365,96	150.600

Ativo	Endereço	Características / estágio	Metragem m <sup>2</sup>	Saldo em 31.12.2019
Vila Olímpia Corporate - Torre B (7° ao 12° andar)	Rua Fidêncio Ramos, 302 - Vila Olímpia - São Paulo, SP	Imóvel/Acabado	19.476,99	160.101

#### c. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Saldo em 31/12/2017      131.700

(-) Ajuste ao valor justo      18.900

Saldo em 31/12/2018      150.600

(-) Ajuste ao valor justo      9.501

Saldo em 31/12/2019      160.101

#### d. Despesas com manutenção e conservação

No exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, foram registrados o montante de R\$ 291 e R\$ 481 na rubrica de “Despesas com manutenção e conservação”.



## **Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate**

**CNPJ:15.296.696/0001-12**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

#### **e. Provisão de caução**

O valor de R\$ 303 existente na carteira é referente a caução dado como garantia, por um locatário que não possui fiador, onde ao final do contrato, caso a caução não seja utilizada, o valor será devolvido ao inquilino atualizado.

## **8. Gerenciamento e fatores de riscos**

### **a. Gerenciamento**

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

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

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

### **b. Fatores de Risco**

#### **i. Risco de exposição associado à locação, arrendamento e venda de imóveis.**

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

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

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate**

**CNPJ:15.296.696/0001-12**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

ii. **Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados as propriedades para investimento.**

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

Adicionalmente, o valor de mercado das propriedades para investimento está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado das propriedades para investimento poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das cotas.

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

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

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

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

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

v. **Depreciação do investimento.**

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

## **Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate**

**CNPJ:15.296.696/0001-12**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

vi. **Taxa de ocupação imobiliária.**

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis. Sendo assim, o empreendimento pode não vir a obter o sucesso pretendido, prejudicando o plano de rentabilidade estimado.

**Riscos Adicionais:** Fatores de risco adicionais aos descritos acima que sejam relacionados ao Fundo, à oferta e à aplicação nas cotas do Fundo poderão estar descritos no material de divulgação da distribuição das cotas do Fundo.

## **9. Instrumentos financeiros derivativos**

É vedado realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

## **10. Patrimônio líquido**

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

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

### **a. Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas**

Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, foram integralizadas, na 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, 1.784.828 cotas, com valor unitário de subscrição de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 178.482.

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

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo não subscreveu e nem integralizou cotas.

### **b. Resgate**

Os cotistas não poderão requerer o resgate de suas cotas.

## Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

### Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

#### c. Negociação das cotas

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

2019		2018	
Data	Preço de Fechamento	Data	Preço de Fechamento
31/01/2019	96,96	31/01/2018	90,00
28/02/2019	93,89	28/02/2018	90,00
29/03/2019	93,90	29/03/2018	93,53
30/04/2019	100,28	30/04/2018	90,50
31/05/2019	101,00	30/05/2018	92,00
28/06/2019	102,10	29/06/2018	86,95
31/07/2019	103,91	31/07/2018	86,90
30/08/2019	107,00	31/08/2018	83,49
30/09/2019	104,30	28/09/2018	81,00
31/10/2019	105,10	31/10/2018	83,36
29/11/2019	113,00	30/11/2018	87,50
30/12/2019	116,00	28/12/2018	89,00

#### d. Distribuição de rendimentos

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

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

	2019	2018
Resultado líquido	19.496	26.983
(+) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(225)	(626)
(-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	(314)	120
(+/-) Ajuste a valor justo	(9.501)	(18.900)
<b>Resultado conforme regime de caixa</b>	<b>9.456</b>	<b>7.576</b>
Rendimentos do exercício anterior pagos no exercício atual (iii)	539	650
Valor distribuído e pago no exercício	8.650	7.167
Rendimentos do exercício atual pagos no exercício seguinte (ii)	767	539

## Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

### Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Total de rendimentos distribuídos (i)</b>	<b>9.417</b>	<b>7.817</b>
<b>Percentual distribuído</b>	<b>99%</b>	<b>103%</b>

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

- (ii) A parcela de R\$ 767 liquidada em 15 de janeiro de 2020, é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.
- (iii) A parcela de R\$ 539 liquidada em 15 de janeiro de 2019, é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

#### e. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercício findo	Valor da Cota	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade da Cota (%) (*)
31 de dezembro de 2019	90,6017	152.525	6,6475
31 de dezembro de 2018	84,9544	133.271	21,32

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

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

## 11. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

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

## Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

CNPJ:15.296.696/0001-12

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

### Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

## 12. Encargos do Fundo

As despesas ordinárias debitadas ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2019		2018	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
<b>Despesas Administrativas</b>				
Taxa de gestão	417	0,27%	162	0,12%
Taxa de administração	146	0,10%	153	0,11%
Despesas com consultoria	152	0,10%	145	0,11%
Taxa de auditoria e custódia	136	0,09%	125	0,09%
Despesas com taxa CVM	24	0,02%	24	0,02%
Despesas com Cetip/Selic	23	0,02%	22	0,02%
Despesas tributárias	18	0,01%	14	0,01%
Despesas com advogados	24	0,02%	10	0,01%
Outras despesas administrativas	30	0,02%	28	0,02%
<b>Total:</b>	<b>970</b>	<b>0,65%</b>	<b>683</b>	<b>0,51%</b>
<b>Patrimônio líquido médio</b>	<b>152.525</b>		<b>146.244</b>	

### a. Remuneração do Administrador e do custodiante

#### i. Administrador

O Fundo pagará uma taxa de administração anual, em valor equivalente a 0,4% (quarenta centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 15, ou seja, das 02, aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGPM-FGV, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) (“taxa de Administração”).

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

#### ii. Custodiante

O custodiante pelos serviços de custódia, escrituração e controladoria de ativos do Fundo, fará jus a uma taxa de custódia de 0,05% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º dia útil do

## **Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate**

**CNPJ:15.296.696/0001-12**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, observado o valor mínimo mensal de R\$7,3, prevalecendo o maior valor.

O valores em reais acima serão atualizados pelo administrador e informados ao contratado a cada período de 12 meses, contado a partir de 01 de maio de 2015, ou, na menor periodicidade admitida em lei, pela variação acumulada do IGP-M.

#### **iii. Consultoria**

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

### **13. Alterações no regulamento**

Não houve alteração no regulamento no exercício.

### **14. Política de divulgação das informações**

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

A instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, quando aplicáveis:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;

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

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária e a ata da assembleia geral extraordinária; e

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

## **Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate**

**CNPJ:15.296.696/0001-12**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

## **15. Informações Tributárias**

### **a. Imposto de renda**

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da instrução normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da instrução normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

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

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

## **16. Informações sobre transações com partes relacionadas**

Exceto pela remuneração da administração e custódia, conforme disposto na nota explicativa nº 11 e 12, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não foram realizadas demais operações com partes relacionadas ao Fundo.

## **17. Demandas judiciais**

Não temos conhecimento da propositura de ações de natureza cível e execuções fiscais, ou de quaisquer outras naturezas, nas Justiças Estadual e Federal.



## **Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate**

**CNPJ:15.296.696/0001-12**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

#### **18.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 KPMG Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

#### **19.Eventos subsequentes**

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

\* \* \*

José Alexandre Costa de Freitas  
Diretor

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