

Yaguara Capital High Yield Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 28.267.696/0001-36

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Período de 25 de outubro de 2019 (data de transferência de Administrador do Fundo) a 31 de dezembro de 2019



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para período de 25 de outubro (data de transferência de administrador do Fundo) a 31 de dezembro de 2019	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luis Carlos Berrini, 105 - 12º andar
Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do
Yaguara Capital High Yield Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Yaguara Capital High Yield Fundo de Investimento Imobiliário (“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 período de 25 de outubro de 2019 (data de transferência de Administrador do Fundo) a 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Yaguara Capital High Yield Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 25 de outubro de 2019 (data de transferência de Administrador do Fundo) a 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5, Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivo o investimento em propriedades para investimento para renda que em 31 de dezembro de 2019 estava avaliado no montante de R\$ 21.647 mil, o equivalente a 100,45% do Patrimônio Líquido do Fundo. As propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo, mensurado com base na negociação recente do imóvel no Fundo. Os riscos mais significativos são na avaliação do valor justo desse ativo registrado em carteira e na realização deste ativo.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame do contrato de compra e venda para validação do valor justo do imóvel; **(iii)** examinamos o contrato de aluguel de imóvel sob medida e outras avenças; **(iv)** recálculo dos contratos para receitas de aluguel e, **(v)** testamos a aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Ênfase

Evento de transferência

Chamamos atenção para a Nota Explicativa nº 19 às demonstrações contábeis, referente a alteração estatutária ocorrida em 14 de outubro de 2019 que deliberou, dentre outras coisas, a transferência de administrador do Fundo, na data de fechamento do dia 24 de outubro de 2019. Nossa opinião não contém ressalvas com relação a este assunto.

Responsabilidades da Administradora e da governança pelas 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 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 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.

Responsabilidades 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:

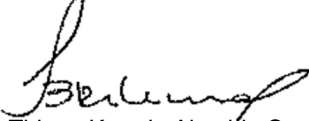
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 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 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 a 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, 14 de abril de 2020



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

YAGUARA CAPITAL HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 30.578.275/0001-78

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 28.267.696/0001-36

**BALANÇO PATRIMONIAL
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019***(Saldos em milhares de reais)*

ATIVO	Em 31.12.2019	% do PL	PASSIVO	Em 31.12.2019	% do PL
Ativo circulante	516	105.09	Passivo circulante	1,098	5.09
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	516	2.40	Passivos financeiros de natureza não imobiliária	1,098	5.09
Caixa e equivalentes de caixa			Taxa de Administração a Pagar	20	0.09
Disponibilidades	121	0.56	Taxa de Gestão a Pagar	24	0.11
Títulos e valores mobiliários			Fornecedores Diversos	55	0.25
Cotas de fundos			Obrigações por Aquisições de Imóveis	1,000	4.64
Fundo de Investimento Renda Fixa	395	1.83			
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Aluguéis a Receber	486	2.25	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	21,550	100.00
Ativo não circulante	21,647	100.45	Capital Social	21,642	100.43
Investimentos			Custos de estruturação	(90)	(0.42)
Propriedades para Investimento	21,647	100.45	Distribuição de dividendos	(805)	(3.73)
			Lucros Acumulados	803	3.73
TOTAL DO ATIVO	22,649	105.10	TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	22,649	105.09

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

YAGUARA CAPITAL HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
 CNPJ: 30.578.275/0001-78
 ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
 CNPJ: 28.267.696/0001-36

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
PERÍODO DE 25 DE OUTUBRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2019
E PERÍODO DE 22 DE MAIO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 24 DE OUTUBRO DE 2019
(DATA DE TRANSFERÊNCIA)

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	25.10.2019 a 31.12.2019	22.05.2019 a 24.10.2019
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária		
Cotas de Fundos de Renda Fixa	<u>9</u>	<u>200</u>
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	<u>772</u>	<u>917</u>
Receitas de Aluguel	772	857
Outras Receitas imobiliárias	-	60
Despesas Administrativas	<u>(140)</u>	<u>(955)</u>
Taxa de administração	(42)	(102)
Gestora	(25)	-
Comissão/Colocação	-	(578)
Serviços de avaliação	(1)	(62)
Advocatícias	(56)	(111)
Outras despesas/Receitas	(15)	(102)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	<u>641</u>	<u>162</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

YAGUARA CAPITAL HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 30.578.275/0001-78

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 28.267.696/0001-36

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PERÍODO DE 25 DE OUTUBRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2019

E PERÍODO DE 22 DE MAIO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 24 DE OUTUBRO DE 2019

	<u>Capital Social</u>	<u>Distribuição de Dividendos</u>	<u>Custos de Estruturação</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 22 de maio de 2019	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de cotas no período	21,642	-	-	-	21,642
Custos de estruturação	-	-	(90)	-	(90)
Distribuição de dividendos	-	(422)	-	-	(422)
Resultado do Período	-	-	-	162	162
Saldo em 24 de outubro de 2019	<u>21,642</u>	<u>(422)</u>	<u>(90)</u>	<u>162</u>	<u>21,292</u>
Distribuição de dividendos	-	(383)	-	-	(383)
Resultado do Período	-	-	-	641	641
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>21,642</u>	<u>(805)</u>	<u>(90)</u>	<u>803</u>	<u>21,550</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

YAGUARA CAPITAL HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 30.578.275/0001-78

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 28.267.696/0001-36

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

PERÍODO DE 25 DE OUTUBRO A 31 DE DEZEMBRO DE 2019

E PERÍODO DE 22 DE MAIO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 24 DE OUTUBRO DE 2019

	25.10.2019 a 31.12.2019	22.05.2019 a 24.10.2019
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro Líquido do período	641	162
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Resultado com Aplicação de contas de fundos	(9)	(200)
	632	(38)
Variação de ativos		
Cotas de fundos	10,496	(10,682)
Outras contas a receber	2	(2)
Aluguéis a Receber	(314)	(172)
Variação de passivos		
Taxa de Administração a Pagar	5	15
Taxa de Gestão a Pagar	24	-
Fornecedores Diversos	17	38
Obrigações por Aquisições de Imóveis	1,000	-
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	11,862	(10,841)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Propriedades para Investimento	(11,374)	(10,273)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(11,374)	(10,273)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Integralização de cotas no período	-	21,642
Custos de estruturação	-	(90)
Distribuição de dividendos	(383)	(422)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(383)	21,130
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	105	16
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	16	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	121	16
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	105	16

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O Yaguara Capital High Yield – Fundo de Investimento Imobiliário iniciou suas atividades em 22 de maio de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Suas cotas podem ser negociadas na B3 sob o código YCHY11.

O Fundo destina-se, exclusivamente, a investidores qualificados, conforme definição nos termos da instrução nº 539 da CVM e alterações posteriores. Seu objetivo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: **(i)** na aquisição dos imóveis-alvo; **(ii)** no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral (residenciais, corporativos ou comerciais); e **(iii)** no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante **(a)** o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos Imobiliários do Fundo, **(b)** pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou **(c)** da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo.

Os cotistas ao fazerem aplicações neste Fundo, estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis 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.

3. Principais práticas contábeis

a) Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

b) Cotas de Fundos de Investimento

As quotas de fundos de investimento são atualizadas diariamente com base no valor da quota divulgado pelos Administradores dos fundos onde os recursos são aplicados. As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas no resultado do período.

c) Propriedade para Investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Por se tratar de imóvel adquirido com opção de compra, o valor justo considerado é o custo incorrido na aquisição.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

d) Outros ativos e passivos circulantes e a longo prazo

Os ativos são demonstrados pelos valores de realização, incluindo, quando aplicáveis, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

e) Classificação dos instrumentos financeiros

Data do reconhecimento: Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração: os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativo financeiro para negociação (mensurado 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.

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

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração: Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A “taxa efetiva de juros”: corresponde ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de caixa estimado, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetivos coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

f) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Em 31 de dezembro de 2019

Cotas de fundos	Quantidade	Valor Contábil
Bradesco Fundo FICFI RF Empresas DI Federal	70.459,92023024	395

O Fundo aplica em cotas de Fundo de Investimento, que tem como objetivo buscar e acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados direta ou indiretamente, a esse parâmetro.

5. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía os seguintes imóveis:

O imóvel está descrito da seguinte forma:

Imóvel	Área (m²)	Valor de aquisição	Custos incorporados	Valor de aquisição
Prédio Industrial – Nova Odessa/SP (a)	10.030	10.035	238	10.273
Terrenos Piracicaba/SP (b)	5.016	11.000	374	11.374
Total				21.647

(a) Em 22 de maio de 2019 o Fundo adquiriu o imóvel abaixo discriminado, com o objetivo de valorizações dos imóveis além das receitas locatícias, pelo montante de R\$ 10.035 (custo de aquisição) aos quais foram adicionados os custos de ITBI, despesas de registro e taxas. Por se tratar de imóvel adquirido com opção de compra o valor justo considerado é o custo incorrido na aquisição.

O Imóvel tem contrato de locação por 60 meses com valor mensal de R\$ 171,4/mês, atualizados anualmente pelo IGPM.

O imóvel possui uma opção de compra pela Copa Comércio e Participações Ltda., conforme tabela de valores abaixo:

Opção Compra Imóvel

Caso exercida - vigência contrato:	
1º aniversário	20.067
2º aniversário	18.062
3º aniversário	16.055
4º aniversário	14.048
5º aniversário	10.034

(b) Em 31 de outubro de 2019 o Fundo adquiriu o imóvel abaixo discriminado, com o objetivo de valorizações dos imóveis além das receitas locatícias, pelo montante de R\$ 11.000 (custo de aquisição) aos quais foram adicionados os custos de ITBI, despesas de registro e taxas. Por se tratar de imóvel adquirido com opção de compra o valor justo considerado é o custo incorrido na aquisição.

O Imóvel tem contrato de locação por 60 meses com valor mensal de R\$ 143 mil/mês, atualizados anualmente pelo IGPM.

Durante o período esses aluguéis geraram receita de R\$ 1.629, sendo R\$ 1.143 recebido e R\$ 486 a receber.

6. Aquisição de imóveis a pagar

Na data de 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía uma dívida no valor de R\$ 1.000 mil, decorrente da aquisição dos terrenos Piracicaba da Partline Participações Ltda.

7. Riscos

Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos às flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão detalhados no Regulamento, a seguir demonstramos os principais riscos:

Riscos relacionados aos fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal.

Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente, que poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Distribuidor, do Custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

O Fundo está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais:

Inexistência de rendimento pré-determinado: o Fundo não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus Investimentos.

Descontinuidade das Condições de Mercado: mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os investimentos do Fundo.

Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários: o Fundo poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do Fundo, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

Risco decorrente da precificação dos ativos: a precificação dos investimentos e outros ativos financeiros da carteira do Fundo será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e este Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

Risco de concentração da carteira do Fundo: a carteira do Fundo poderá se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinadas sociedades, relacionando diretamente ao resultado dos investimentos do Fundo ao resultado das respectivas sociedades.

Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo: As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

Riscos relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI): O Fundo terá em sua carteira de ativos relevante participação de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRIs que integrarão a carteira de investimentos do Fundo, poderão ocasionar perdas aos Cotistas. Em alguns casos, os CRIs poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelos Cotistas podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos CRIs, do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRIs no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos: A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos Cotistas.

Risco de restrição na negociação: Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos às restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em Cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas às alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo.

Propriedade da cota em contraposição à Propriedade dos títulos e valores mobiliários: Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as Cotas do Fundo não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos "Ativos alvo" do Fundo (incluindo títulos e valores mobiliários). Os direitos dos Cotistas são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de cotas detidas.

Amortização/resgate de cotas do Fundo com relação à liquidação dos ativos da carteira do Fundo: O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o Administrador e o Gestor não consigam se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para amortização ou resgate das Cotas ou de qualquer outra forma de distribuição aos Cotistas.

Ausência de garantia para eliminação dos riscos: O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o Fundo e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas do Fundo. Não há garantia de eliminação da possível perda ao Fundo e aos Cotistas. O desempenho do Fundo não conta com a garantia do Administrador, do Gestor, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC), para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do Fundo pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os Cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no Fundo em situações onde o Fundo não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

Liquidez reduzida dos investimentos: a aplicação do Fundo nos investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

Liquidez reduzida das cotas do Fundo: a ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das cotas envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro, indica que não haverá liquidez na negociação das cotas do Fundo. Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, aos Cotistas não será permitido o resgate das suas cotas antes do término do prazo do Fundo ou série de Cotas, exceto nos eventos de liquidação. Ademais, os Cotistas poderão apenas negociar suas Cotas com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas no artigo 2º, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das cotas pelos Cotistas.

Prazo para resgate das cotas do Fundo: em virtude de o Fundo ser constituído sob forma de condomínio fechado, o resgate das Cotas do Fundo somente ocorrerá após o término do prazo de vencimento do Fundo, quando todos os cotistas resgatarem as cotas ou, no evento de uma liquidação antecipada do Fundo, de acordo com este Regulamento. Essa característica do Fundo poderá afetar negativamente a atratividade das cotas do Fundo como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais cotas no mercado secundário.

O Fundo ainda está sujeito a uma série de riscos específicos a investimentos imobiliários, dentre os quais:

Depreciação do investimento: como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

Desapropriação: há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) empreendimento(s) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público

Risco de imagem: a ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

Riscos relacionados aos demais processos judiciais: apesar do Fundo, do Administrador e do Gestor tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas figura(am) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

Risco de patrimônio negativo: as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco de sinistro: poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

Risco relativos à aquisição de ativos imobiliários: no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição dos ativos imobiliários e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Risco Ambiental: Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: **(i)** legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização 54 ambiental para operação dos imóveis e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; **(ii)** passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; **(iii)** ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e **(iv)** consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, 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 obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderão fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

8. Emissão, integralização, resgate e amortização de Cotas

Emissão

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Das 90.000.000 cotas emitidas, 21.642.000 foram integralizadas no período ao preço de subscrição das mesmas.

As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Integralização

A integralização das cotas deverá ser feita **(i)** em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou **(ii)** imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante.

Na integralização de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser por liquidação do Fundo, deliberada por Assembleia Geral de Cotista.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 21.642.000 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 995,787087. As cotas podem ser negociadas em mercado de balcão organizado ou na B3. Na B3 o valor da quota do Fundo em 03.10.2019, data da última negociação, a cota do Fundo foi negociada ao valor de fechamento de R\$ 1.000,02.

10. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes.

Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios.

Demonstrativo de distribuição de dividendos – Lucro Caixa**2019**

(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	781
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(140)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	641
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(486)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	98
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	-
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	253
Dividendos distribuídos no exercício	383
% de distribuição sobre o lucro caixa	151,14%

No período de 25 de outubro (data de transferência de administrador) a 31 de dezembro de 2019 houve a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 383 e no período de 22 de maio (data de início das atividades) a 24 de outubro de 2019 houve a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 422, contabilizado em conta retificadora do patrimônio líquido.

11. Encargos do Fundo

A partir de 25 de outubro de 2019 o Administrador receberá pelos serviços de administração e gestão do fundo uma remuneração equivalente ao somatório de **(i)** valor fixo de R\$1 que será destinado, pelo administrador, exclusivamente ao pagamento do banco liquidante do Fundo, caso seja necessária sua contratação; **(ii)** valor fixo de R\$2 que será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do Escriturador; e **(iii)** um valor variável equivalente a 1% sobre o Patrimônio Líquido diário do Fundo, à razão de 1/252, a ser destinado ao Administrador pela administração, gestão, controladoria e custódia do Fundo.

Será devido ao Administrador pelos serviços de administração, escrituração, controladoria e custódia do Fundo o valor mínimo mensal de R\$ 15.

Os valores que integram a taxa de administração serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGPM, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo.

O gestor receberá uma parcela variável em função do desempenho equivalente a 20% do rendimento que exceder o *benchmark* do Fundo, qual seja a variação do IPCA acumulada acrescida de uma sobretaxa de 7,5% a. a em cada período de apuração, já deduzidos todos os demais encargos do Fundo, inclusive a taxa de administração.

No período de 22 de maio de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019, foram reconhecidas despesa de taxa de administração e gestão, nos valores de R\$ 144 e R\$ 25, respectivamente.

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de cotas.

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

Período	Rentabilidade cota	Patrimônio Líquido médio
De 22/05 a 24/10/2019	(1,62%)	20.258
De 25/10 a 31/12/2019	1,21%	21.228

Rentabilidade obtida no passado não é garantia de rentabilidade futura.

13. Despesas administrativas

São despesas de administração, consultoria imobiliária, auditoria e custódia dentre outras.

	25/10/2019 a 31/12/2019	22/05/2019 a 24/10/2019
Taxa de administração	42	102
Despesas com serviços de terceiros		
Comissão/Colocação cotas (*)	-	578
Advocatícios	56	111
Avaliações	1	62
Gestora	25	-
Auditoria	12	28
Outras despesas operacionais		
B3/Anbima/CVM	3	7
Cartorária	1	-
Outras despesas	-	67
Total	140	955

(*) Para distribuição da Oferta Pública, foram contratados os seguintes agentes para a colocação das cotas do Fundo, os quais receberam a seguinte Remuneração:

- XP Investimentos = valor de R\$ 530;
- Fram Capital DTVM = valor de R\$ 30;
- Genial Investimentos = valor de R\$ 18.

14. Tributação

Os fundos de investimento imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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 estão sujeitos às incidências do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN nº 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos de letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

15. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

16. Demandas judiciais

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

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a Administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

18. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas do Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

19. Alterações estatutárias

Em 09 de dezembro de 2019, foi aprovado em Assembleia a substituição do Gestor do Fundo para a Riza Gestora de Recursos Ltda.

Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas realizada em 14 de outubro de 2019, deliberou sobre: **(i)** substituição do Administrador e Escriturador do Fundo; **(ii)** promover as alterações no regulamento do Fundo a fim de prever que: **(a)** as cotas de emissão do Fundo serão exclusivamente negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado; e **(b)** o período de apuração do *benchmark* da taxa de performance é anual; e **(iii)** Em decorrência das matérias acima, eventualmente alterar e consolidar o Regulamento do Fundo, adaptando o mesmo ao padrão da nova Administradora, se deliberada sua substituição.

20. Eventos subsequentes

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus (“COVID19”) foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma “Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional”. O surto do COVID19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá refletir diretamente na queda dos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo.

Diretor e contador do Fundo

Marcos Wanderley Pereira
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ - 124459/O

* * *