

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

CNPJ nº 23.740.527/0001-58
(Administrado pela Votorantim Asset
Management Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.)

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

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanco Patrimonial	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
Fundo de Investimento Imobiliário Green
Towers São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers ("Fundo") (administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda), 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 naquela 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 Green Towers em 31 de dezembro de 2019 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do 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 (Notas explicativas nº 3e e nº 5b)

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui investimento em ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 1.160.829 mil, que são mensurados pelo seu valor justo com base em laudos de avaliação econômico financeira, preparados por avaliador independente que utiliza, dentre outros dados e premissas, o método de fluxo de caixa descontado. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessas propriedades para investimento 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:

- Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo, tais como o fluxo de caixa descontado;
- Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que 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 administração do Fundo pelas demonstrações

financeiras A administração 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 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 financeiras, 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.



Responsabilidades do auditor 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 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 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 administração 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 Administração, declaração de que cumprimos com as exigências

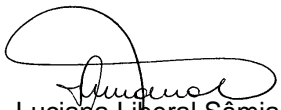


éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 30 de abril de 2020.

KPMG Auditores
Independentes CRC
2SP014428/O-6



Luciana Liberal Sâmia
Contadora CRC
1SP198502/O-8

Fundo de Investimento Imobiliario Green Towers (CNPJ: 23.410.527/0001-58)

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:23.740.527/0001-58)

Balço Patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

Ativo	Nota	2019	%PL	2018	%PL
Circulante					
Disponibilidades		11	0,00	39	0,01
Banco Votorantim (*)		11	0,00	39	0,01
De natureza não imobiliária					
Títulos e valores mobiliários		10.928	0,93	346	0,05
Fundos de Investimento ICVM 555		10.928	0,93	346	0,05
De natureza imobiliária					
Outros valores a receber		8.349	0,71	4.067	0,57
Aluguéis		8.349	0,71	4.067	0,57
Não circulante					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas		-	-	189.969	26,54
TS 07 Participações		-	-	189.969	26,54
Propriedade para Investimento		1.160.829	98,37	521.551	72,86
Imóveis para renda acabados		1.160.829	98,37	521.551	72,86
Total do ativo		1.180.117	100,05	715.972	100,02
Passivo					
Circulante					
Encargos a Pagar		567	0,05	136	0,02
Distribuição de rendimentos		25	0,00	-	-
Taxa de administração		254	0,02	118	0,02
Taxa de auditoria e custódia		32	0,00	17	0,00
Outros valores a pagar/recolher		256	0,02	1	0,00
Total do passivo		567	0,05	136	0,02
Patrimônio líquido					
Cotas de investimento integralizadas		788.885	66,88	482.885	67,46
Rendimentos distribuídos		(125.585)	(10,65)	(50.758)	(7,09)
Lucros/Prejuízos acumulados		516.250	43,77	283.709	39,63
		1.179.550	100,00	715.836	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.180.117	100,05	715.972	100,02

(*) Parte relacionada à Administradora/Gestora

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.410.527/0001-58)

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:23.740.527/0001-58)

Demonstrações de resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Propriedades para investimento		
Receita de aluguel	90.034	29.405
Ajuste ao valor justo	33.229	122.260
Dividendos e juros sobre capital próprio	-	500
Resultado com ações de companhias fechadas	133.654	-
	<u>256.917</u>	<u>152.165</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		
	<u>761</u>	<u>232</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Resultado com cotas de fundos de investimento	761	232
	<u>(25.137)</u>	<u>(2.406)</u>
Outras receitas/despesas		
Despesa com taxa de administração	(2.750)	(1.218)
Despesa com auditoria e custódia	(100)	(124)
Despesa de serviços técnicos especializados	(2.338)	(30)
Despesas com publicações	(16)	(5)
Despesa com condomínio	(940)	(494)
Taxa de fiscalização da CVM	(54)	(365)
Outras despesas administrativas	(8.792)	(170)
Despesas com tributos	(10.147)	-
	<u>232.541</u>	<u>149.991</u>
Resultado líquido do exercício		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers (CNPJ: 23.410.527/0001-58)

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:23.740.527/0001-58)

Demonstrações da mutação do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	Cotas de integralizadas	Rendimentos distribuídos	Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2017	455.897	(24.535)	133.718	565.080
Integralização de cotas no período	26.988	-	-	26.988
Rendimentos distribuídos	-	(26.223)	-	(26.223)
Resultado do período	-	-	149.991	149.991
Em 31 de dezembro de 2018	482.885	(50.758)	283.709	715.836
Integralização de cotas no período	306.000	-	-	306.000
Rendimentos distribuídos	-	(74.827)	-	(74.827)
Resultado do período	-	-	232.541	232.541
Em 31 de dezembro de 2019	788.885	(125.585)	516.250	1.179.550

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliario Green Towers

(CNPJ: 23.410.527/0001-58)

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:23.740.527/0001-58)

Demonstração do Fluxo de Caixa - Metodo Direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	85.752	30.197
Recebimento de Dividendos	-	500
Pagamento de taxa de administração	(2.613)	(1.145)
Pagamento de taxa da CVM	(54)	(365)
Pagamento de Condomínio	(940)	(494)
Pagamento de tributos	(10.147)	-
Pagamento com publicações	(8)	(4)
Pagamento de auditoria e custódia	(85)	(124)
Pagamento de Consultoria	(2.083)	(30)
Outros pagamentos/recebimentos	(265)	40
pagamento de comissões	(7.775)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	61.782	28.575
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Integralização de capital na TS-7	(285.646)	-
Venda de ações de companhias fechadas	3.220	-
Aumento de capital em companhias fechadas	-	(28.600)
Caixa líquido das atividades de investimento	(282.426)	(28.600)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	306.000	26.988
Distribuição de rendimentos de cotistas	(74.802)	(41.361)
Caixa líquido das atividades de financiamento	231.198	(14.373)
Varição líquida dos fluxos de caixa	10.554	(14.398)
Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios	385	14.783
Caixa e equivalentes de caixa - fim dos exercícios	10.939	385
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	10.554	(14.398)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers ("Fundo") iniciou suas atividades em 13 de julho de 2017, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado e efetuou sua primeira integralização de cotas nessa mesma data.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade por meio da busca de ganho de capital decorrente da negociação dos ativos alvo e também por meio da obtenção de renda decorrente da exploração de ativos imobiliários.

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários. Não há limitação no público alvo do Fundo.

As Cotas do Fundo estão listadas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, mediante deliberação da Administradora e observados os termos da regulamentação aplicável aos cotistas do Fundo.

O Fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o Fundo aplica, inclusive por força de intervenção, liquidação, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores de tais ativos.

As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472/08 e CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos.

Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 29 de abril de 2020.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

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

b. Classificação dos instrumentos financeiros

i. Data de reconhecimento

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

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

iii. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os instrumentos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Instrumentos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os instrumentos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Empréstimos e recebíveis: essa categoria inclui instrumentos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não estão cotados em mercado ativo. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

iv. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de apresentação

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

- Caixa e equivalentes de caixa: saldos de caixa, depósitos à vista e cotas de fundos com liquidez imediata.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de alugueis a receber provenientes das propriedades para investimento.

- As receitas de aluguéis são apropriadas mensalmente, com base no prazo de rendimento, número de meses de aluguel, valor do aluguel mensal e prazo de carência estabelecido contratualmente.

c. Mensuração dos instrumentos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os instrumentos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação.

d. Caixa e equivalentes de caixa

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

e. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. O valor justo da propriedade para investimento é determinado sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas, conforme item 37 do CPC 28 - Propriedades para Investimento.

f. Ações de companhias fechadas

As ações detidas pelo Fundo da companhia investida são classificadas como um instrumento de patrimônio e estão contabilizadas pelo método de valor justo, onde a mensuração é baseada em laudo de avaliação.

g. Estimativa de julgamentos contábeis

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.

Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota Explicativa 3(e), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontados a valor presente. As informações sobre referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota Explicativa 5 (b)

As políticas contábeis descritas nas notas 3(b) e 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre " Classificação dos instrumentos financeiros" e "Mensuração dos instrumentos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo.

h. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A classificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo estão divulgadas nas Notas Explicativas nº 4 e 5.

i. Passivo circulante

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

4 Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundo de investimento - Nível 2

Os investimentos em cotas de fundos imobiliários são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas nas Demonstrações do Resultado em " Resultado com cotas de fundos de investimento", pelo seu valor líquido. As cotas de fundos de investimento estão registradas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ou com os administradores.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 as cotas de fundos de investimento estão assim demonstradas:

	2019		2018	
	Qd	Valor justo	Qd	Valor justo
Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo FI	229.598	10.928	7.709	346
Total	229.598	10.928	7.709	346

Referem-se a cotas de Fundo de Investimento, possui liquidez diária e é prontamente conversível em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

5 Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

a. Ações de Companhia Fechada

TS 07 Participações	Quantidade de ações	% Participação	R\$ mil
Saldo em 31/12/2017	67.808.021	100%	49.385
Aumento de capital da companhia			28.600
Ajuste a valor justo			111.984
Saldo em 31/12/2018	67.808.021	100%	189.969
Integralização de capital na TS-7			285.646
Ajuste a valor justo			133.654
Dação realizada			(606.049)
Venda das ações	(67.808.021)		(3.220)
Saldo em 31/12/2019	-	-	-

O Fundo adquiriu investimento na empresa TS 07 Participações Ltda ("Companhia Investida") e possuía controle sobre a investida.

A TS 07 Participações é uma sociedade por ações de capital fechado, e tem sede na Cidade de Brasília, Estado Distrito Federal, SAUN - Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, e tem por

objetivo social a propriedade, a incorporação imobiliária e a alienação das futuras unidades autônomas de um projeto imobiliário a ser desenvolvido no imóvel localizado na Cidade de Brasília.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, conforme Ata de Resolução de sócias datada de 16 de julho de 2018 foi deliberado a declaração de dividendos no montante de R\$ 500, houve, também, aumentos de capital da Companhia Investida, deliberados por Instrumentos Particulares de Alteração do Contrato Social no montante de R\$ 28.200. Em 31 de dezembro de 2018 o investimento foi totalizado no saldo de R\$189.969. A apuração do valor justo para a TS 07 Participações foi feita com base em laudo de avaliação e resultou em um ajuste positivo de R\$ 111.984.

A integralização de capital da companhia investida de aproximadamente R\$ 286.000, recurso captado por meio da oferta do Fundo realizada em 09 de abril de 2019, foi utilizada por parte da companhia investida para quitação do saldo do financiamento da construção da torre II e III do empreendimento Green Towers.

Em 9 de abril de 2019, conforme ata de reunião societária da Companhia Investida, foi aprovada a redução do capital social da Sociedade no montante de R\$ 338.224, mediante a extinção de 338.224.040 quotas, passando de R\$ 353.454, dividido em 353.454.485 quotas com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real). A redução de capital da companhia investida foi realizada mediante transferência das frações ideais das Torres II e III do Condomínio Green Towers Brasília de titularidade da TS-7 ao Fundo no total de R\$ 606.049 referente as Torres II e III. Nesta mesma data, ocorreu a venda das ações remanescentes da companhia investida à TS-7 L.P. pelo seu valor justo. A venda das ações não gerou resultado para o Fundo.

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo não possuía investimento em participações de companhias investidas.

b. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento que compõem a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2019 são:

Descrição: Condomínio Green Towers Brasília
Localização: Setor de Autarquias, Quadra 5, Lote B
Bairro: Asa Norte
Cidade /UF: Brasília / DF
Área Construída: 163.078,86 m²
Área Locável: 86.500 m²
Composição: 3 torres de escritórios
Andares: 18 andares
Subsolos: 5 subsolos
Praça de alimentação e heliponto

Saldo em 31/12/2017	511.275
Ajuste a valor justo	10.276
Saldo em 31/12/2018	521.551
Frações da propriedade para investimento recebidas em dação de pagamento	606.049
Ajuste a valor justo	33.229
Saldo em 31/12/2019	1.160.829

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação.

A Administradora contratou a empresa Consult Engenharia e Avaliações Ltda., para realizar a avaliação dos imóveis com o objetivo de determinar seus valores de mercado de compra e venda. Foram adotadas as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o método da renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado para a definição dos valores referenciais e indicadores, com apoio e aferição através dos métodos evolutivos (custo) para aferição de resultados referenciais e método comparativo para a determinação de valores parciais, como o valor locativo e de venda do terreno do empreendimento. Dois principais critérios utilizados no laudo, foi determinada a taxa de desconto de aproximadamente 6%, fator de comercialização positivo de 44% de fluxo de caixa descontado e vida útil remanescente das edificações de aproximadamente 55 anos. O laudo de avaliação foi embasado nas diretrizes estipuladas nas normas ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

Em 9 de abril de 2019, com consequência da movimentação societária na companhia investida, o Fundo recebeu frações ideais das Torres II e III avaliadas a valor justo no montante de R\$ 606.049.

Em 31 de dezembro de 2019 o resultado a valor justo com os imóveis foi de R\$ 33.229, conforme apresentado nas demonstrações de resultado em “Propriedades para investimento - Ajuste a valor justo”. As propriedades para investimento estão registradas em nome do Fundo, conforme certidão de matrícula dos imóveis.

6 Aluguel

Representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

No exercício de 31 de dezembro de 2019, o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 90.034 (R\$ 29.405 em 2018) está apresentada nas demonstrações de resultado do exercício em “Propriedades para Investimento - Receita de aluguéis”.

O contrato de locação possui como locatário o Banco do Brasil S.A. conforme instrumento particular de locação datado de 31 de outubro de 2013, decorrente do processo de dispensa de solicitação nº 2013/0133-L, realizado em conformidade com a Lei nº 8.666/93, onde os aluguéis mensais são distribuídos entre os locadores. Em 18 de março de 2018 as partes acordaram a renovação do Contrato de Locação por um período de 5 anos, iniciando-se em 1º de novembro de 2018.

7 Gerenciamento de risco

As principais práticas de gerenciamento de riscos adotadas pelo Fundo, são:

Mercado

Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada fundo. As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são VaR (Value at Risk) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e Tesouraria de bancos.

Crédito

Risco de crédito é aquele em que podemos incorrer em perdas patrimoniais ou de principal

ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos. A avaliação de crédito está pautada por uma criteriosa análise e gerenciamento de riscos inerentes à atividade de concessão de crédito. Este processo, claramente definido, contribuirá para minimizar eventuais conflitos de interesse que possam ocorrer na aquisição e gestão do risco de crédito.

A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis lastro dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na respectiva aquisição.

Liquidez

Risco de liquidez é aquele em que podemos ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos, ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, através de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo sem mercado profundo. O monitoramento do caixa de cada fundo é realizado pelo sistema proprietário da Votorantim Asset Management DTVM Ltda., que controla todo fluxo de caixa dos fundos, vencimentos dos ativos, e necessidades de caixa (via relação aplicação x resgate de cotistas). É através deste mesmo sistema que é feita a zeragem dos caixas, de forma a maximizar o retorno do mesmo.

A liquidez dos instrumentos financeiros negociados é monitorada pela equipe de Risco da Votorantim Asset Management DTVM Ltda., diariamente, utilizando critérios diferenciados para cada tipo de mercado e ativo. Tal análise leva em conta as posições dos ativos em cada fundo e em termos consolidados para a Votorantim Asset Management DTVM Ltda., ou seja, determinados ativos podem não apresentar risco de liquidez por sua posição em um único fundo, mas sim se considerarmos as posições em todos os fundos administrados pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.

8 Fatores de Risco

Dentre os riscos previstos no regulamento, destacam-se os seguintes:

— Riscos relacionados a fatores macroeconômicos em geral

Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros.

— Risco institucional

As economias estão suscetíveis à realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às

variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O cotista deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

Riscos associados ao investimento em cotas

— Risco relacionado à liquidez

Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas (no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as Cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

— Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das sociedades investidas ou dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades ou imóveis investidos.

Riscos Associados ao investimento no Fundo

— Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os cotistas devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no Regulamento, e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e Composição da Carteira do Fundo, e, aos Fatores de Risco relativos ao Fundo. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas do Fundo, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

— Risco relativo à concentração e pulverização.

O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de Cotas ou mesmo

a totalidade das novas Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

— **Risco de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente a um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

— **Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo**

A exposição do cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora a Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos relativos às despesas do Fundo

— **Riscos de derivativos**

O Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

— **Risco de descontinuidade**

Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora e pelo custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos associados ao investimento imobiliário

— **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 na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

— **Risco de imagem**

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

— **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.

— **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 quanto às receitas de locação**

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) existe o risco de vacância, mesmo que a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista; (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

9 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios.

10 Política de distribuição dos resultados

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos de rendimentos a distribuir aos cotistas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve 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.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo obteve resultado líquido financeiro de R\$80.573, os rendimentos declarados foram de R\$ 74.827 (R\$ 26.233 em 2018) e liquidou a título de distribuição de rendimentos R\$ 74.802 sendo o montante de R\$ 25 de rendimentos a pagar.

11 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do fundo, são demonstrados como segue abaixo:

	Patrimônio líquido médio	Valor da cota(*)	Valor teórico da cota (**)	Rentabilidade do Fundo % (*)	Rentabilidade teórica do Fundo % (**)
2018	578.995	80,07108	186,4994361	(35,40)%	150,46%
2019	1.069.940	98,295802	157,3373504	22,76%	84,36%

(*) A rentabilidade auferida considera as distribuições de rendimentos dos exercícios.

(**) As informações de cota e rentabilidade desconsidera o efeito das amortizações.

12 Negociação de cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão, conforme o comunicado ao mercado apresentado na nota explicativa nº 21. No exercício findo de 2019, foram negociadas à cotação base conforme demonstrado abaixo:

Data	Cotação Base
28/06/2019	101,97
31/07/2019	102,75
30/08/2019	103,19
30/09/2019	104,60
31/10/2019	109,73
29/11/2019	109,97
30/12/2019	116,99

13 Patrimônio líquido

a. Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2019 está composto por 12.000.000 cotas (8.940.000 cotas em 2018) com valor unitário de R\$ 98,295802 (R\$ 80,071080) totalizando um patrimônio líquido R\$ 1.179.550 (R\$ 715.836 em 2018). As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

b. Emissões, resgates e distribuições de cotas

Para fins da primeira emissão de cotas, será considerado o valor de R\$ 100 (cem reais) por cota. Nas emissões subseqüentes, será considerado o valor da cota apurada pela Administradora no dia da efetiva integralização das cotas.

No exercício de 31 de dezembro de 2019 houve integralizadas de cotas no montante de R\$ 306.000, que representou 3.060.000 cotas (2018 R\$ 26.988).

Data	Cotas integralizadas
08/04/2019	306.000
Total	<u>306.000</u>

As cotas do Fundo somente serão resgatadas ao término do prazo de duração do Fundo ou quando da sua liquidação, quando assim determinada pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela Administradora, nas hipóteses legais.

A distribuição das cotas será realizada pela Administradora por meio de oferta pública, registrada ou não, em regime de melhores esforços, sendo facultada a contratação de instituições participantes do sistema de distribuição para auxiliar na colocação das cotas. A Administradora poderá contratar, caso entenda necessário, o serviço de formador de mercado.

14 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras (Fundos de Investimento) 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 35 da referida Instrução Normativa, 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.

15 Política de divulgação de informações

A Administradora informará aos titulares das Cotas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir ao cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do cotista quanto à permanência no Fundo.

16 Taxa de administração

Pela prestação de serviços de gestão, administração, custódia, controladoria e escrituração ao Fundo, a Administradora receberá, uma taxa de administração equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano), sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que

considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo; ou caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 63 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar do dia 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento de uma Taxa de Consultoria Imobiliária equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano), sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, o Índice; ou caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a Taxa de Consultoria Imobiliária terá um mínimo mensal de R\$ 63 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar do dia 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A Taxa de Administração e a Taxa de Consultoria Imobiliária serão apropriadas diariamente adotando-se o critério “pro-rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobradas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

A despesa correspondente, no montante de R\$ 2.750 (R\$ 1.218 em 2018) está apresentada nas demonstrações do resultado em "Outras receitas/despesas - Despesa de taxa de administração".

17 Serviços de Custódia, Administração e Gestão

Os serviços de gestão, custódia, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e outros ativos integrantes da carteira de investimento e de escrituração da emissão e resgate de cotas do Fundo são prestados pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

18 Operações com empresas ligadas a Administradora/Gestora

O Fundo não possui títulos de emissão com empresas ligadas a Administradora/Gestora em 31 de dezembro de 2019.

O Fundo não operou com corretora ligada a Administradora/Gestora no exercício.

19 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

20 Alterações estatutárias

Conforme o comunicado ao mercado, realizado no dia 19 de junho de 2019, ficaram liberados os negócios com as Cotas do Fundo no mercado de bolsa, sob os códigos ticker GTWR11 e ISIN BRGTWRCTF003, a partir do dia 24 de junho de 2019.

- As cotas da 1ª emissão do Fundo, após o desdobramento ocorrido em 13/07/2018, passaram a ser representadas por 8.787.440 cotas. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas

previamente existentes.

- Após o encerramento da 2ª emissão de cotas do Fundo e o grupamento das cotas aprovado em 10/12/2018, as cotas existentes passaram a ser representadas por 8.940.000 cotas.
- Atualmente, após o encerramento da 3ª emissão de cotas do Fundo, a quantidade total de cotas emitidas pelo Fundo é de 12.000.000 cotas. Informamos que não haverá pagamento diferenciado para os cotistas que subscreveram e integralizaram cotas no âmbito da 3ª emissão.
- Todas as cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas farão jus a futuras distribuições de rendimentos em igualdade de condições (inclusive as cotas da 3ª emissão).

Conforme a Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 07 de fevereiro de 2019, foram aprovadas as seguintes deliberações:

I) Orientar o voto da Administradora, na qualidade de representante do Fundo, na Assembleia Geral de Sócios da TS-7 Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.290.416/0001-66, companhia investida do Fundo (“AGS Companhia” e “Companhia”, respectivamente), a ser realizada nesta data, de forma a:

i) Autorizar os Diretores da Companhia a celebrar, em nome da Companhia: (a) na qualidade de devedora - e de forma a permitir a realização e conclusão da oferta secundária de Cotas do Fundo -, em conjunto com o Banco do Brasil S.A., instituição financeira com sede na SCN quadra 02, Bloco A, Ed. Corporate Center, 190, sala 501, Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.000.000/4945-00, na qualidade de credor (“Banco do Brasil”), e Fundo, o “Segundo Aditamento ao Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Comercial com Garantia Hipotecária e Outras Avenças NR. 330.700.989” (“Segundo Aditamento ao Contrato de Financiamento”), tendo como objeto a liberação da alienação fiduciária das Cotas de emissão do Fundo no âmbito do “Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Comercial com Garantia Hipotecária e outras Avenças NR 330.700.989”, pelo qual o Banco do Brasil, à época, concedeu à Companhia um financiamento imobiliário para a construção das Torres II e III do condomínio denominado “Green Towers Brasília”, situado em Brasília, Distrito Federal, no SAUN- Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B (“Contrato de Financiamento”); e (b) na qualidade de Interveniente Anuente, em conjunto com TS-7 Participações, L.P., sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório em 45 Rockefeller Plaza, Cidade de Nova York, Estado de Nova York, 10111, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.608.077/0001-03 (“TS-7 L.P.”); Tishman Speyer Brazil Investments, L.P., sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório em 45 Rockefeller Plaza, Cidade de Nova York, Estado de Nova York, 10111, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 08.760.121/0001-43 (“Tishman Speyer Brazil Investments” e, em conjunto com TS-7 L.P., “Fiduciantes”), ambas na qualidade de fiduciantes; Banco do Brasil, na qualidade de credor; e o Fundo, também como interveniente anuente, o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia sob Condição Suspensiva e outras Avenças” (“Novo Instrumento de Alienação Fiduciária de Cotas” e, em conjunto com o Segundo Aditamento ao Contrato de Financiamento, “Contratos”), para fins de formalização da constituição de alienação fiduciária das Cotas do Fundo de titularidade das Fiduciantes em garantia do Contrato de Financiamento, no caso de a oferta primária de Cotas do Fundo não ser bem sucedida ou se, de qualquer outra.

21 Informações sobre transações com partes relacionadas

Foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a elas relacionadas no exercício conforme quadros abaixo:

Transação com parte relacionada	Total	Parte relacionada
Disponibilidade	R\$ 11	Administradora/Gestora
Despesa com taxa de Administração	R\$ 2.750	Administradora/Gestora

22 Informação adicional

Independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, contratou a KPMG Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

23 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 periodicamente 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 à pandemia.

* * *

Alcindo Canto Neto
Diretora

Karen Miyazaki
Contadora CRC 1SP262221/O-1