OAR - Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ 12.811.222/0001-73)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente.

Período de 01 de dezembro (data após a transferência de Administrador) a 31 de dezembro de 2022

OAR - Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	9

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Ao:
Cotista e Administrador do
OAR - Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda.)
São Paulo - SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **OAR - Fundo de Investimento Imobiliário – FII** ("**Fundo**"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de dezembro (data após a transferência de Administrador) a 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do **OAR - Fundo de Investimento Imobiliário – FII** pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

Conforme descrito na nota explicativa nº 23, em 15 de janeiro de 2026 através do Ato nº 1375, do Presidente do Banco Central do Brasil, foi decretada a liquidação extrajudicial da CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A) inscrita no CNPJ sob nº 34.829.992/0001-86, ocasionando a perda do mandato dos administradores da sociedade, nos termos da Lei nº 6.024/74. Até a data de emissão deste relatório, não tivemos acesso às Representações Formais da Administração e dos responsáveis pela governança, conforme requerido pela NBC TA 580 (R1), emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Em razão dessa limitação no alcance dos nossos trabalhos, não nos foi possível, ainda que por meio da aplicação de procedimentos alternativos de auditoria, obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre assuntos relevantes relacionados às demonstrações financeiras, incluindo, mas não se limitando: (i) à eventual existência de ativos e passivos não registrados; (ii) ao cumprimento, pela Administração e pelos responsáveis pela governança, de suas responsabilidades quanto à elaboração, apresentação adequada e integridade das demonstrações financeiras; e (iii) à confirmação de que todas as informações e explicações relevantes e necessárias à execução dos trabalhos de auditoria tenha sido integralmente disponibilizadas.

Ênfase

Conforme nota explicativa n° 22 às demonstrações financeiras, em 24 de fevereiro de 2026 foi deliberada e aprovada em assembleia geral de cotistas, a transferência de administração do Fundo nesta data. Nossa opinião não contém ressalva sobre esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2022 ("Data de transferência da administração"), foram examinadas por outro auditor independente, o qual emitiu relatório em 23 de março de 2023 com ressalva relativa à supervalorização dos valores a receber pela venda de ações de companhia fechada e ausência de reconhecimento da provisão para contingências. Os assuntos reportados no relatório do auditor independente foram corrigidos dentro do exercício na atual Administradora. Ainda, as demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente, o qual emitiu relatório em 30 de abril de 2022, sem modificação de opinião.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo 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 do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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.

São Paulo, 05 de maio de 2026.



Roberto Henrique Santini
Contador CRC 1SP-247.963/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 12.811.222/0001-73
(Administrado pela CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda.)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	2022		2021	
	Mercado/realização	**% sobre o PL**	**Mercado/realização**	**% sobre o PL**
Ativo				
Circulante	**23.232**	**53,21%**	**36.743**	**39,00%**
Disponibilidade	**430**	**0,99%**	**1**	**0,00%**
Banco conta movimento	430	0,99%	1	0,00%
Cotas de fundos de investimento	**-**	**0,00%**	**720**	**0,76%**
Cotas de fundos de renda fixa	-	0,00%	720	0,76%
Outras operações	**22.802**	**52,22%**	**36.022**	**38,23%**
Contas a receber por venda de imóveis	877	2,01%	26.076	27,68%
Outros valores a receber - venda de SPE	21.925	50,21%	9.946	10,56%
Não Circulante	**21.829**	**49,99%**	**57.610**	**61,15%**
Realizável a Longo Prazo	**21.829**	**49,99%**	**57.610**	**61,15%**
Títulos de renda variável	**5.628**	**12,89%**	**31.127**	**33,04%**
Ações de companhias fechadas	5.628	12,89%	31.127	33,04%
Outras operações	**16.201**	**37,10%**	**26.483**	**28,11%**
Outros valores a receber - venda de SPE	16.201	37,10%	26.483	28,11%
Total do ativo	**45.061**	**103,20%**	**94.353**	**100,15%**
Passivo				
Circulante	**1.397**	**3,20%**	**140**	**0,15%**
Auditoria	25	0,06%	49	0,05%
Taxa de administração	10	0,02%	12	0,01%
Provisões e contas a pagar	-	0,00%	79	0,08%
Provisão para Contingências	1.362	3,12%	-	0,00%
Total do passivo	**1.397**	**3,20%**	**140**	**0,15%**
Patrimônio líquido	**43.664**	**100,00%**	**94.213**	**100,00%**
Total do passivo e do patrimônio líquido	**45.061**	**103,20%**	**94.353**	**100,15%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 12.811.222/0001-73
(Administrado pela CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda.)

Demonstração de resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	2022	2021
Propriedades para Investimento	**144**	**4.009**
Rendas de alugueis	144	-
Receita de juros sobre venda de imóveis a prazo	-	4.009
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	**144**	**4.009**
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Receita de juros e venda de ações de companhias fechadas	7.854	2.918
Prejuízo em transações de ações de companhias fechadas	(9.445)	(27)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(14.813)	2.142
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza imobiliária	**(16.404)**	**5.033**
Outros Ativos Financeiros		
Resultado com aplicações em Cotas de Fundo	**83**	**24**
Cotas de fundos de renda fixa	83	24
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros	**83**	**24**
Outras Receitas/Despesas	**(1.576)**	**(194)**
Outras receitas	-	16
Taxa de administração	(147)	(137)
Despesas de impostos	(19)	-
Consultoria	(15)	(20)
Taxa de fiscalização - CVM	(13)	(24)
Auditoria	(12)	(29)
Provisão para Contingências	(1.362)	-
Outras despesas operacionais	(10)	-
Resultado Líquido do Exercício	**(17.753)**	**8.872**
Quantidade de cotas	125.512,222174	125.512,222174
Resultado Líquido por cota (em reais)	**(0,14)**	**0,07**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 12.811.222/0001-73

(Administrado pela CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2019	**126.257**	**(17.209)**	**(1.127)**	**19.451**	**127.372**
Amortização de cotas	-	(13.445)	-	-	(13.445)
Resultado do exercício	-	-	-	(2.807)	(2.807)
Em 31 de dezembro de 2020	**126.257**	**(30.654)**	**(1.127)**	**16.644**	**111.120**
Amortização de cotas	-	(25.779)	-	-	(25.779)
Resultado do exercício	-	-	-	8.872	8.872
Em 31 de dezembro de 2021	**126.257**	**(56.433)**	**(1.127)**	**25.516**	**94.213**
Amortização de cotas	-	(32.796)	-	-	(32.796)
Resultado do exercício	-	-	-	(17.753)	(17.753)
Em 31 de dezembro de 2022	**126.257**	**(89.229)**	**(1.127)**	**7.763**	**43.664**

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

OAR - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 12.811.222/0001-73
(Administrado pela CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda.)

Demonstração do fluxo de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	144	-
Rendimentos de equivalente de caixa	65	24
Pagamento de taxa de administração	(149)	(149)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(13)	(24)
Pagamento de despesas de auditoria	(36)	(19)
Pagamento de consultoria	(15)	-
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(8)	(4)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(13)**	**(172)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Vendas de ações de companhias fechadas	1.448	5.967
Recebimentos de direitos de vendas de imóveis	31.070	18.702
Caixa líquido das atividades de investimento	**32.518**	**24.669**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	(32.796)	(25.779)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(32.796)**	**(25.779)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(291)**	**(1.282)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	721	2.003
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	430	721
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(291)**	**(1.282)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O OAR - Fundo de Investimento Imobiliário – FII iniciou suas atividades em 18 de outubro de 2011, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

Destina-se exclusivamente a fundos de investimentos geridos pelo gestor ou a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, que possuam contrato de administração de carteira e/ou consultoria com o gestor, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida em seu regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; 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, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor, do distribuidor, do custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 estão em consonância das disposições previstas na Instrução CVM n° 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM n° 472 de 31 de outubro de 2008 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

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

Conforme ata da Assembleia Geral de Cotista, realizada em 10 de novembro de 2022, foi deliberado e aprovado pelos cotistas, a transferência da administração, gestão, custódia e controladoria à Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. após o fechamento das operações do dia 30 de novembro de 2022 (“Data de transferência da administração”).

Desta forma, o antigo administrador levantou demonstrações financeiras referente a transferência de administração com data de 30 de novembro de 2022 e o DRE ficou conforme apresentado abaixo:

Demonstração de resultados
Do período de 1º de janeiro a 30 de novembro de 2022 (data de transferência da administração)
(Em milhares de reais)

	Notas Explicativas	30/11/2022
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Prejuízo em transações de ações de companhias fechadas	**5**	(18.814)
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza imobiliária		**(18.814)**
Outros Ativos Financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**4**	83
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(18)
Receitas (despesas) operacionais		
Receitas com juros sobre direitos a receber - vendas de imóveis	**6**	572
Receitas com juros sobre direitos a receber - vendas de ações	**7**	7.281
Taxa de administração	**10**	(137)
Despesa de consultoria e assessoria		(15)
Taxa de fiscalização CVM		(13)
Despesa de auditoria e custódia		(12)
Outras receitas (despesas) operacionais		(8)
		7.668
Resultado do período		**(11.081)**
Quantidade de cotas em circulação		**125.512**
Resultado por cota (em reais)		**(88,29)**
Valor patrimonial da cota R$		**401,04**

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela administradora em 05 de maio de 2026.

3. Principais práticas contábeis

Estimativas contábeis

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

Títulos para negociação: incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

Títulos mantidos até o vencimento: incluem os 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. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base do rendimento efetivo, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

O fundo de investimento seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, esses últimos definidos como tais pela regulamentação editada pela CVM relativamente aos fundos de investimento;

Todos os cotistas devem declarar formalmente, que possuem capacidade financeira para levar ao vencimento os ativos do Fundo classificados nessa categoria e a sua anuência à classificação;

Para o Fundo investir em cotas de outro Fundo de investimento, que classifique títulos e valores mobiliários da sua carteira na categoria de títulos mantidos até o vencimento, é necessário que sejam atendidas, pelo cotista do Fundo investidor, as mesmas condições acima mencionadas.

Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores, já líquido do imposto de renda retido na fonte.

Ações (participação societária)

Para as ações sem cotação em mercado, as ações são contabilizadas pelo custo de aquisição ou pelo valor justo, com base a laudo de avaliação elaborado por consultor independente.

Provisões e ativos e passivos contingentes

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

Avaliação do valor recuperável de ativos (Teste de impairment)

A administração revisa tempestivamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável do imóvel. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, após a aprovação em Ata de Assembleia de Cotistas.

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

4. Caixas e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estavam assim representados:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022			
Aplicação financeira	**Administradora**	**Valor de mercado**	**% sobre PL**
Conta corrente	Reag DTVM SA	430	0,99%
Total		**430**	**0,99%**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021			
Aplicação financeira	**Administradora**	**Valor de mercado**	**% sobre PL**
Conta corrente	Itaú Unibanco S.A.	1	0,00%
Itaú Soberano RF Simples FIC FI	Itaú Unibanco S.A.	720	0,76%
Total		**721**	**0,76%**

O Fundo aplica no fundo Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento que tem como objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa”, exclusivamente, em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil, prefixados ou indexados à variação do CDI.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R$ 83 a título de receitas de cotas de fundo de renda fixa (2021 - R$ 24).

5. Ações de companhias fechadas com propriedades imobiliárias

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui participações no capital de sociedades abaixo qualificadas:

FR Empreendimentos Imobiliários Ltda. (FRE 06)

A Sociedade tem sede e foro na Rua dos Timbiras, nº 2213, sala 802, parte, Bairro Lourdes, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30140-069. A Sociedade poderá, na forma do seu contrato social, abrir filiais e outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional. A Sociedade tem prazo indeterminado de duração. A sociedade tem por objeto:(i) a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; (ii) o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução; (iii) a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios ou de terceiros, inclusive por meio de incorporação imobiliária; (iv) a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (v) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

O capital social da sociedade, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R$ 6.400, divididos em 6.400.000 (seis milhões e quatrocentas mil) quotas sociais, no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, na qual o Fundo detém 99,99%.

A Sociedade possui um imóvel localizado na Avenida Major José Levy Sobrino nº 2.323, 2.339 e 2.349, com frentes também para a Rua Aparecida Bosqueiro Boldrin e para a Rua Professor Luis Fernando Micheloni, Bairro de Jardim Porto Real II, na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo. O imóvel é um terreno que possui área total de 4.048,81 m². A Sociedade está avaliada em 31 de dezembro de 2022 pelo montante de R$ 1.616 (2021 – R$ 1.526), suportado por laudo de avaliação.

São Carlos Miguel Petroni Empreendimento Imobiliário Ltda. (FR01 Ltda.)

A Sociedade tem sede e foro na Cidade de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, na Rua do Ósmio nº 975, parte, Jardim Fernando Mollon, CEP 13.456-625. A Sociedade poderá, na forma do seu contrato social, abrir filiais e outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional. A Sociedade tem prazo indeterminado de duração.

A Sociedade tem por objeto social:

(i) a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza;
(ii) o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução;
(iii) a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios, inclusive por meio de incorporação imobiliária;
(iv) a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; e
(v) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

Conforme a 6ª alteração do contrato social da São Carlos Miguel Petroni Empreendimentos Imobiliários Ltda., os sócios decidem, neste ato, por unanimidade, aumentar o capital social da Sociedade de R$ 5.100 para R$ 6.281, aumento este, portanto, na quantia de R$ 1.181, representado pela emissão de 1.181.084 novas cotas.

Dado o aumento, o capital social da sociedade, totalmente subscrito e integralizado é de R$ 6.281 dividido em 6.281.084 cotas, no valor nominal de R$ 0,001 (um real cada uma). O Fundo possui participação de 99,99% dessa Sociedade.

A Sociedade possui um terreno localizado na Rua Luiz Sala, na Cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, o terreno possui área total de 1.318,00 m². A Sociedade está avaliada em 31 de dezembro de 2022 pelo montante de R$ 4.012 (2021 – R$ 3.787), suportado por laudo de avaliação.

As movimentações ocorridas nos exercícios findos em 31 dezembro de 2022 e 2021 estão demonstradas abaixo:

Investidas	Valor de mercado em 31/12/2021	Alienações de ações	Valor justo	Resultado na venda	Valor de mercado em 31/12/2022
VICMALL 06	25.814	(7.000)	-	(18.814)	-
FR01 Ltda.	3.787	-	225	-	4.012
FRE 06	1.526	-	90	-	1.616
Total	**31.127**	**(7.000)**	**315**	**(18.814)**	**5.628**

Investidas	Valor de mercado em 31/12/2020	Aquisições e vendas	Valor justo	Resultado na venda	Valor de mercado em 31/12/2021
VICMALL 06	24.057	-	1.757	-	25.814
FR01 Ltda.	3.500	-	287	-	3.787
FRE 06	1.428	-	98	-	1.526
Total	**28.985**	**-**	**2.142**	**-**	**31.127**

Ajuste ao valor justo

Em 31 de dezembro de 2022, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Horbia, datados de dezembro de 2022, formalmente aprovados pela Administração em abril de 2023.

As metodologias utilizadas para a avaliação de cada empresa estão descritas, conforme abaixo:

Sociedades investidas	Metodologia	Referência
FRE 06	Método comparativo direto de dados de mercado	a)
FR01 Ltda.	Método evolutivo	b)

a) Método comparativo de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

b) Método evolutivo: É utilizado nos casos de avaliação de casas implantadas em um terreno e de outras benfeitorias constantes nele. Quando não se encontrar imóveis semelhantes no mercado imobiliário para obter-se a média, avalia-se o terreno separado dela.

6. Contas a receber por vendas de imóveis

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui direitos a receber sobre vendas das propriedades para investimentos no montante de R$ 877 (2021 – R$ 26.076), conforme abaixo:

Imóveis	Saldo a receber em 31/12/2021	Vendas	Juros	Recebimento	Saldo a receber em 31/12/2022
Rebouças (*)	24.546	-	5.870	(30.416)	-
Araçatuba	1.530	-	1	(654)	877
Total	**26.076**	**-**	**5.871**	**(31.070)**	**877**

Imóveis	Saldo a receber em 31/12/2020	Vendas	Juros	Recebimento	Saldo a receber em 31/12/2021
Rebouças	22.509	-	2.037	-	24.546
Araçatuba	18.287	-	1.972	(18.678)	1.530
Total	**40.796**	**-**	**4.009**	**(18.678)**	**26.076**

Conforme Escritura Pública de 1º Aditamento à Escritura Pública de Novação e Confissão da Dívida trasladada em 3 de fevereiro de 2022, a última parcela a receber do imóvel Rebouças será parcelada, e totalizando o valor de R$ 23.844 (vinte e três milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil trezentos e quarenta e seis reais e vinte e sete centavos), que serão pagos da seguinte forma:

Parcelas a receber do imóvel Rebouças	
Vencimento	**Valores**
04/02/2022	4.048
01/03/2022	1.000
01/04/2022	1.000
01/05/2022	1.000
01/06/2022	1.000
01/07/2022	2.000
01/08/2022	2.000
01/09/2022	2.000
01/10/2022	2.000
01/11/2022	7.836
Total	**23.884**

7. Outros valores a receber por vendas de ações de sociedades

Em 31 de dezembro de 2022, os valores a receber sobre as vendas das participações das sociedades de capital fechado são:

Empresas	Saldo a receber em 31/12/2021	Vendas	Juros	Recebimento	Ajustes conciliação	Saldo a receber em 31/12/2022
VICMALL 01	28.216	7.000	2.283	(531)	(5.759)	31.209
Araraquara	6.000	-	-	-	-	6.000
Americana Campos Sales (FSL09	2.213	-	(301)	(917)	(78)	917
Total	**36.429**	**7.000**	**1.982**	**(1.448)**	**(5.837)**	**38.126**

Empresas	Saldo a receber em 31/12/2020	Vendas	Juros	Recebimento	Prejuízo com vendas	Saldo a receber em 31/12/2021
VICMALL 01	30.645	-	2.546	(4.975)	-	28.216
Araraquara	6.000	-	-	-	-	6.000
Americana Campos Sales (FSL09	2.833	-	372	(992)	-	2.213
VICMALL ITU	27	-	-	-	(27)	-
Total	**39.505**	**-**	**2.918**	**(5.967)**	**(27)**	**36.429**

Vencimento

- Americanas C. Salles parcela 01 no valor de R$ 917 vencimento em 28/08/2023.
- VIC Center Ribeirão Preto parcela 01 no valor de R$ 7.000 vencimento em 31/12/2026.
- VICMALL parcela 04 no valor de R$ 2.620 vencimento em 31/10/2022.
- VICMALL parcela 05 no valor de R$ 5.390 vencimento em 31/10/2023.
- VICMALL parcela 06 no valor de R$ 5.389 vencimento em 31/10/2024.
- VICMALL parcela 07 no valor de R$ 5.390 vencimento em 31/10/2025.
- VICMALL parcela 08 no valor de R$ 5.422 vencimento em 31/10/2026.
- MT123242 parcela 01 no valor de R$ 877 vencimento em 31/10/2023.
- Araraquara parcela 01 no valor de R$ 6.000 vencimento em 31/10/2023.

8. Provisão para contingências

Conforme resposta de circularização de advogados o fundo possui um processo judicial em curso de número processual 1002049-18.2021.8.26.0533 na 1ª Vara Cível do Foro de Santa Bárbara d'Oeste que segue em segredo de justiça, cuja probabilidade de perda é provável no valor de R$ 1.362 mil.

9. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência do administrador, do gestor e do consultor imobiliário em colocarem prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a 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, do 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, sem limitação, detalhamos abaixo os principais riscos do Fundo:

Riscos relacionados a 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 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.

Risco de crédito – 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 pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o gestor poderá não encontrar imóveis-alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda o administrador, desde que com a aprovação dos cotistas do Fundo.

Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (imposto de renda da pessoa jurídica – "IRPJ", contribuição social sobre o lucro líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "contribuição ao PIS" e contribuição ao financiamento da seguridade social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capitais auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de cotas para a aquisição dos imóveis alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis alvo, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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 de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei n.º 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei n.º 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Riscos ambientais – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda, não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Risco em função da dispensa de registro - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

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.

10. Integralização, resgate e amortizações de cotas.

Integralização

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.

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, este poderá emitir novas cotas mediante deliberação da assembleia geral de cotistas.

Nos exercícios não houve integralização de cotas.

Resgate

Não haverá resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

Amortizações

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram efetuados pagamentos a títulos de amortizações de cotas no montante de R$ 32.796 (2021 - R$ 25.779).

11. Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração e gestão do Fundo, gestão dos Outros Ativos, custódia, consultoria imobiliária, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, no valor mensal de R$ 10.000,00, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 01º de novembro de 2022, pela variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo).

No exercício foi contabilizada a remuneração da administração no montante de R$ 147 (2021 - R$ 137).

O Fundo não possui taxa de performance, taxa de ingresso e/ou de saída.

12. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo no final do exercício está dividido por 125.512,22 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 347,89 (2021 - 125.512,22 cotas valor patrimonial unitário R$ 750,63).

13. Distribuição de resultados

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º 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 o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral ordinária de cotistas.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve pagamento de rendimentos aos cotistas, conforme memória de cálculo abaixo:

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado líquido dos exercícios	(17.753)	8.872
Receita de juros sobre venda de imóveis a prazo	(5.871)	(4.009)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(315)	(2.142)
Receita de juros de ações de companhias fechadas	(1.982)	(2.918)
Lucro na venda de imóveis	-	-
Despesas/receitas não transitadas pelo caixa	-	2
Lucro base caixa - Art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(25.921)**	**(195)**

14. Serviços contratados pelo Fundo

Os serviços de controladoria de ativos e escrituração de cotas que compõem a carteira do Fundo são prestados pela própria administradora do Fundo.

O serviço de gestão é prestado pela própria administradora.

15. Encargos debitados no Fundo

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Patrimônio líquido médio	**58.820**		**104.748**	
Outras receitas operacionais	-		16	0,02%
Taxa de administração	(147)	(0,25%)	(137)	-0,13%
Despesas de impostos	(19)	(0,03%)	-	0,00%
Consultoria	(15)	(0,02%)	(20)	-0,02%
Taxa de fiscalização - CVM	(13)	(0,02%)	(24)	-0,02%
Auditoria	(12)	(0,02%)	(29)	-0,03%
Provisão para Contingência	(1.362)	(2,31)	-	-
Outras despesas operacionais	(10)	(0,02%)	-	0,00%
	1.578	**2,67%**	**(194)**	**-0,19%**

16. 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 a 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 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: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

17. Contrato de prestação de serviço de auditoria

De acordo com a Instrução CVM nº 162/22, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor RSM Brasil Auditores independentes Ltda. responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

18. Divulgação de informações

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

19. Outras informações

a) Resolução CVM nº 175

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos. A referida Resolução entra em vigorem outubro de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão automaticamente transformados em fundos de classe única decotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários- FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

Em 01 de julho de 2024, a CVM publicou a Resolução CVM nº 206/2024, altera da resolução CVM nº 175/2022 – fundos de investimentos para projetos de reciclagem – PRORECICLE – proc. 19957.007496/2023-76.

20. Provisão para Contingências

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui demandas judiciais classificadas como causa provável, que se trata, na origem, de ação de cobrança de valores decorrentes de comissão de corretagem promovida por LUÍS GUILHERME DO PRADO e LUCIANO MOREIRA em função de contrato de intermediação imobiliária firmado entre aqueles e a já extinta sociedade empresária da qual o ora agravante era sócio (VIC SHOPPING). A sentença, proferida em março de 2022, julgou procedente a ação para condenar a OAR ao pagamento de R$1.362.000,00. Em seguida, foi interposta apelação pela OAR, à qual foi negado provimento, tendo sido interposto recurso especial.

Último andamento processual – 20/12/2023 – julgados improcedentes os agravos em recurso especial interpostos pelas partes. 22/02/2024 – interposto agravo interno pela OAR. 08/03/2024 – protocolada impugnação ao agravo interno. Na mesma data os autos foram remetidos à conclusão. Aguardando julgamento do Agravo Interno.

21. Alterações estatutárias

Conforme ata da Assembleia Geral de Cotista, realizada em 16 de maio de 2022, foi deliberado e aprovado pelos cotistas, as demonstrações financeiras referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

Conforme ata da Assembleia Geral de Cotista, realizada em 10 de novembro de 2022, foi deliberado e aprovado pelos cotistas, a transferência da administração, gestão, custódia e controladoria à Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. após o fechamento das operações do dia 30 de novembro de 2022 (“Data de transferência da administração”).

22. Eventos subsequentes

Conforme ata de assembleia extraordinária de cotistas realizadas em 14 de setembro de 2023, foi deliberada e aprovada a amortização de cotas no montante de R$ 1.500.

Conforme ata de assembleia extraordinária de cotistas realizadas em 04 de dezembro de 2023, foi deliberada e aprovada a amortização de cotas no montante de R$ 80.

Conforme ata de assembleia extraordinária de cotistas realizadas em 16 de dezembro de 2024, foi deliberada e aprovada: i) a substituição da gestora do Fundo, com os serviços essenciais de gestão passando a ser prestados pela **REAG PORTFOLIO SOLUTIONS LTDA**.; ii) a segregação das taxas de administração, gestão e custódia previstas no regulamento do Fundo, em adaptação à Resolução CVM 175, passando a vigorar nos seguintes termos: a. **Taxa de Administração.** Pelos serviços de administração, distribuição, controladoria e escrituração, será devida à ADMINISTRADORA pelo Fundo uma remuneração equivalente a R$ 8; b. **Taxa de Gestão.** Pelos serviços de gestão será devida à GESTORA pelo Fundo uma remuneração equivalente a R$ 1; c. **Taxa de Custódia.** Pelos serviços de custódia, será devida pelo Fundo ao CUSTODIANTE uma remuneração equivalente a R$ 1.

Em 18 de agosto de 2025, em sua 35ª alteração do contrato social, a Reag Trust Administradora de Recursos Ltda., CNPJ: 23.863.529/0001-34, administradora do fundo alterou sua razão social para CBSF Trust Administradora de Recursos Ltda., com aprovação da junta em 28 de agosto de 2025.

Conforme assembleia geral de cotistas realizada na sede da administradora, foi deliberado e aprovado pela substituição do administrador no fechamento das operações de 24 de fevereiro de 2026.

Em 15 de janeiro de 2026, foi decretada, por meio do Ato do Presidente do Banco Central do Brasil nº 1.375, a liquidação extrajudicial da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., administradora do Fundo.

A liquidação extrajudicial implica o afastamento da administração da instituição e a nomeação de liquidante pelo Banco Central do Brasil, que passa a conduzir os atos necessários à apuração do ativo e do passivo da entidade liquidanda, conforme a legislação aplicável.

Destacamos que em 15 de janeiro de 2026, através do Ato nº 1375, do Presidente do Banco Central do Brasil, foi decretada a liquidação extrajudicial da CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., (atual denominação da Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A,) inscrita no CNPJ sob nº 34.829.992/0001-86, ocasionando a perda do mandato dos administradores da sociedade, nos termos da Lei nº 6.024/74.

A liquidação extrajudicial é executada por liquidante nomeado pelo Banco Central do Brasil, não sendo o mesmo responsável por atos da administração anterior.

Anteriormente a Liquidação Extrajudicial a CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. era representada pelo (s) diretor (s) estatutário (s), o Sr. Marcos Ferreira Costa, responsável pela Administração Fiduciária, conforme ata de assembleia geral extraordinária, datada de 16 de setembro de 2024, registrada em 02 de dezembro de 2024, sob n. 439.905/242, sendo que, este, atualmente não está mais apto a representar a CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em face da perda do mandato por ocasião da decretação da liquidação extrajudicial, assim não pode assinar a carta de responsabilidade referente às demonstrações contábeis do Fundo. O Sr. Alan Venturini de Souza, signatário do presente documento como contador, declara que ocupa tal função na qualidade de contador interino desde a data de 03 de julho de 2025, uma vez que o antigo responsável rescindiu qualquer relação com a CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A em 02 de julho de 2025.

Eventos posteriores a saída do contador titular ocasionaram uma dificuldade operacional para a substituição do cargo de contador da CBSF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Por fim, não ocorreram outros eventos ou transações desde 01 de julho de 2025 que requeressem ajuste ou divulgação nas demonstrações financeiras.

OAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 12.811.222/0001-73

Alan Venturini Souza
Contador CRC SP- 302045/O-3