

IMMOB V
Desenvolvimento
Fundo De
Investimento
Imobiliário - FII

CNPJ nº 38.376.805/0001-07
(Administrado pela BEM - Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2021**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos

Cotistas e à Administração do

IMMOB V Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Osasco – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do IMMOB V Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) (Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase – Desenquadramento do Fundo

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 da demonstração contábil, que descreve que o Fundo não possui ativos de natureza imobiliária em sua carteira no encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Dessa forma, o fundo encontra-se desenquadrado em relação a Instrução CVM nº 516/11. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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

Valorização de aplicações em cotas de fundo de investimento

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía 100,73% do seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundo de investimento ("fundo investido"), cuja mensuração a valor justo se dá pela atualização do valor da cota do fundo investido divulgada pelo respectivo administrador. Esse fundo investe substancialmente em ativos financeiros mensurados ao valor justo, para os quais os preços e indexadores/parâmetros são observáveis no mercado, registrados e custodiados em órgãos regulamentados de liquidação e custódia. Devido ao fato desse ativo ser o principal elemento que influencia o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: – Recalculamos a valorização das aplicações no fundo investido, com base na cota divulgada pelo seu respectivo administrador; – Obtivemos a carteira de investimentos do fundo investido na data-base da nossa auditoria e avaliamos, de acordo com a composição e perfil de risco dos investimentos, se o valor da cota divulgada representa adequadamente o seu valor justo; – Avaliamos a razoabilidade da rentabilidade obtida pelo Fundo auditado no exercício, por meio da comparação do seu resultado com o resultado esperado da variação da cota do fundo investido; e – Avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis o saldo das aplicações em cotas do fundo investido no tocante à sua mensuração, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

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

Comunicamo-nos com 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.

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

São Paulo, 16 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP014428/O-6



Carlos Massao Takauthi
Contador CRC 1SP206103/O-4

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais

Ativo	Nota	2021	% sobre PL	2020	% sobre PL
Circulante		10.779	100,74	8.864	10,11
Caixa e equivalentes de caixa	4	1	0,01	1	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	5	10.778	100,73	8.863	10,11
Cotas de fundos de investimento	5	10.778	100,73	8.863	10,11
Não Circulante		-	-	78.828	89,92
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6	-	-	78.828	89,92
Sociedades de Propósito Específico	6	-	-	78.828	89,92
Tapiriri Empreendimentos Ltda.	6	-	-	78.828	89,92
Total do ativo		10.779	100,74	87.692	100,03
Passivo	Nota	2021	% sobre PL	2020	% sobre PL
Circulante		79	0,74	27	0,03
Valores a pagar - Serviços técnicos especializados		45	0,41	-	-
Valores a Pagar - Administração	14	2	0,02	1	-
Valores a Pagar - Gestora	14	19	0,18	15	0,02
Valores a Pagar - Controladoria	14	5	0,05	4	-
Valores a Pagar - Custódia	14	7	0,07	6	0,01
Valores a Pagar - Escrituração	14	1	0,01	1	-
Patrimônio líquido	9	10.700	100,00	87.665	100,00
Cotas integralizadas		87.884	821,34	87.884	100,25
Amortização de cotas		(85.151)	(795,80)	-	-
Lucro/prejuízos acumulados		7.967	74,46	(219)	(0,25)
Total do passivo e patrimônio líquido		10.779	100,74	87.692	100,03

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 1º de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais

			Período de 1º de outubro a 31 de dezembro de
Composição do resultado do exercício/período	Nota	2021	2020
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6	13.672	-
Receitas na alienação de participação em SPE	6	13.672	-
Outros ativos financeiros		498	89
Resultado de cotas de fundos de investimento		498	89
Outras Receitas/Despesas		(5.984)	(308)
Despesas do sistema financeiro		(30)	(4)
Despesa de taxa de fiscalização CVM		(20)	(1)
Despesa de taxa de performance	14	(5.000)	-
Despesa de taxa de administração	14	(15)	(4)
Despesa de taxa de controladoria	14	(48)	(11)
Despesa de taxa de gestão	14	(191)	(44)
Despesa de taxa de distribuição		-	(41)
Despesa de taxa de escrituração	14	(13)	(3)
Despesa de taxa de custódia	14	(76)	(18)
Despesa dos serviços técnicos especializados		(585)	(169)
Despesa de cartório		(3)	(2)
Despesas diversas		(3)	(11)
Lucro/prejuízo do exercício/período		8.186	(219)
Quantidade de cotas integralizadas		87.884	87.884
Classe A		15.184	15.184
Classe B		72.700	72.700
Prejuízo por cota integralizada - R\$		93,15	(2,49)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$			
Classe A		0,00006	1.010,06
Classe B		147,18	994,89

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 1º de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Prejuízos acumulados	Amortização de cotas	Total
Cotas integralizadas					
Classe A	9	15.184	-	-	15.184
Classe B	9	72.700	-	-	72.700
Prejuízo do período		-	(219)	-	(219)
Amortização de cotas					
Classe A	9	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2020		87.884	(219)	-	87.665
Cotas integralizadas					
Classe A	9	-	-	-	-
Classe B	9	-	-	-	-
Lucro do período		-	8.186	-	8.186
Amortização de cotas					
Classe A	9	-	-	(15.777)	(15.777)
Classe B	9	-	-	(69.374)	(69.374)
Em 31 de dezembro de 2021		87.884	7.967	(85.151)	10.700

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração dos fluxos de caixa

Método direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 1º de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais

	2021	2020
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento pela alienação de participação em SPE	100.000	-
Pagamento de cartório	(3)	(2)
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(100.000)	(15.141)
Recebimento de cotas de fundos de investimento	98.583	6.363
Pagamento da taxa de performance	(5.000)	-
Pagamento da taxa de administração	(14)	(3)
Pagamento da taxa de gestão	(187)	(29)
Pagamento de taxa de controladoria	(47)	(7)
Pagamento de taxa de distribuição	-	(4)
Pagamento de taxa de custódia	(75)	(12)
Pagamento de taxa de escrituração	(13)	(2)
Pagamento de despesa de serviços técnicos especializados	(540)	(169)
Pagamento de despesa de taxa de fiscalização CVM	(20)	(1)
Pagamento de despesas para emissão de cotas	-	(41)
Demais pagamentos	(33)	(7)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	92.651	(9.055)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Amortização de cotas	(85.151)	-
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	15.184
Aumento de capital em Sociedades de Propósito Específico	(7.500)	(6.128)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(92.651)	9.056
Variação Líquida dos Fluxos de Caixa	-	1
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício/Período	-	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício/Período	1	1
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	1	1

1. Contexto operacional

O IMMOB V Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), administrado pela BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas operações em 1º de outubro de 2020, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM 571 de 25 de outubro de 2015 que alterou a Instrução nº CVM 472, e iniciou suas atividades em 1º de outubro de 2020.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais.

As cotas do Fundo não são negociadas na B3 S.A. Brasil, Bolsa e Balcão.

O Fundo tem por objetivo investir em ativos imobiliários, atuando na gestão, desenvolvimento, reposicionamento no mercado e posterior alienação de unidades imobiliárias de qualquer natureza relacionadas aos Imóveis-alvo, incluindo, também a aquisição e alienação de títulos e valores mobiliários que tenham como garantia os Imóveis-alvos ou cotas ou ações de sociedades de propósito específico detentoras de imóveis-alvo, com finalidade de obtenção de ganho de capital.

O patrimônio do Fundo é formado por 2 classes de cotas, quais sejam as cotas classe A e as cotas classe B. O Fundo não possui parâmetro de rentabilidade pré-determinado. As Cotas classe A terão como indicador de desempenho 100% do preço de integralização das cotas efetivamente integralizadas pelos cotistas classe A, acrescido de (i) CDI e (ii) uma sobretaxa exponencial de 2,50% ao ano, o qual é apenas uma meta estabelecida pelo Fundo, não constituindo qualquer garantia de rentabilidade mínima aos cotistas Classe A, seja pela Administradora, pela Gestora, pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou qualquer outra garantia.

Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 8.

O Fundo não pode investir em instrumentos financeiros derivativos, nem mesmo para fins de proteção patrimonial.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

A gestão de portfólio de ativos do Fundo é realizada pela Ulbrex Asset Management Ltda.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), seguindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas demais orientações e normas contábeis emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), conforme aplicável. As demonstrações contábeis incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

Em razão da venda da participação total na SPE Tapiriri Empreendimentos Ltda., conforme descrito na nota explicativa nº 21, o Fundo não possui ativos de natureza imobiliária em sua carteira no encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. A Administração está realizando/avaliando estratégias para novas aquisições e, consequentemente, o enquadramento do Fundo.

As demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 16 de março de 2022.

3. Principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende, principalmente, à mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

(a) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

(b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

(c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor, limites e com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias.

(d) Sociedades de Propósito Específico - SPE

As cotas de Sociedades de Propósito Específico - SPE serão contabilizadas pelos seus respectivos valores de aquisição adicionadas dos custos incrementais inerentes ao processo de aquisição, ajustados ao valor de realização, através da constituição de provisão para ajuste ao valor de realização, quando o laudo da SPE for inferior ao valor de aquisição.

(e) Provisão para ajuste ao valor de realização

Os ativos do Fundo são avaliados periodicamente para refletir as condições de mercado. Quando se verifica, através de laudos de avaliação da SPE elaborados por entidades profissionais, que os imóveis acabados estão contabilizados por valor não recuperável no futuro, a Administradora realiza o ajuste para adequar os ativos às condições de mercado. Não há ajuste quando o valor recuperável for superior ao valor contabilizado.

(f) Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pela Administradora do fundo investido.

(g) Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração do resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de caixa e equivalentes de caixa está representado exclusivamente pelo saldo em conta bancária do Fundo, no valor de R\$ 1 (R\$ 1 em 2020).

5. Cotas de fundos de investimento

Os ativos financeiros de natureza não imobiliária, em 31 de dezembro de 2021, estão representados por cotas de fundos de investimento do BEM FIRF Simples TPF, no montante de R\$ 10.778 (R\$ 8.863 em 2020). O BEM FIRF Simples TPF é administrado pela BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., é um fundo aberto e possui liquidez diária.

A rentabilidade do BEM FIRF Simples TPF é determinada substancialmente pelo rendimento dos ativos financeiros investidos.

Os investimentos do BEM FIRF Simples TPF deverão ser representados, isolado ou cumulativamente, por no mínimo 95% do seu patrimônio líquido investido em ativos financeiros emitidos pelo Tesouro Nacional e operações compromissadas lastreadas nesses títulos.

6. Sociedades de Propósito Específico (SPE)

	2021	2020
Saldo no início do exercício/período com ativos de natureza imobiliária	78.828	-
Integralização de cotas com ações da SPE	-	
Tapiriri Empreendimentos Ltda. (i)		72.700
Aumento de capital investido	7.500	6.128
Alienação de cotas com ações da SPE	(100.000)	-

IMMOB V Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Notas explicativas às demonstrações contábeis no
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 1º de outubro (início das
atividades) a 31 de dezembro de 2020
 Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2021	2020
Resultado na alienação com ações da SPE	13.672	-
Saldo no final do exercício/período com ativos de natureza imobiliária	-	78.828

(i) Tapiriri Empreendimentos Ltda.

A Tapiriri Empreendimentos é uma sociedade do tipo limitada, com sede em São Paulo – SP, e tem por objetivo a realização de empreendimento imobiliário no imóvel situado na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, designado Gleba “A”, da divisão das Glebas “D”, e “E” da Fazenda Santa Maria, por meio de incorporação imobiliária, loteamento ou condomínio de lotes, e a consequente venda de unidades imobiliárias ou lotes de terrenos. O empreendimento está localizado na Rod. Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros, Km 120, Parque Xangrilá, Cidade de Campinas, São Paulo, tendo aproximadamente 850m de frente para a Rodovia. O terreno possui boa infraestrutura, com adensamento de imóveis residenciais e unifamiliares ao entorno, atividades econômicas, compostas por posto de combustível, restaurantes, e pequenos comércios de âmbito local. O terreno não possui edificações ou benfeitorias.

O Instrumento Particular de Dação em Pagamentos e Outras Avenças celebrado em 1º de outubro de 2020 entre o Fundo e a Rossi Empresarial S.A., companhia aberta e possuidora de 37.851.100 cotas da Tapiriri Empreendimentos S.A. (“SPE”), determinou a participação do Fundo em 100% das cotas representativas do capital social da SPE, mediante a transferência de titularidade da totalidade das cotas. O investimento na SPE foi utilizado para a subscrição e integralização pelo Fundo de 72.700 cotas classe B, com um valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, totalizando R\$ 72.700. As cotas do Fundo foram transferidas da Rossi para o Banco Bradesco S.A em seguida, com a finalidade de amortizar parte do saldo devido ao mesmo, conforme mencionado no Instrumento Particular de Confissão de Dívida com Ratificação de Garantias e Outras Avenças realizado em 1º de outubro de 2020.

Em 1º de outubro de 2020, a Rossi Residencial S.A., única acionista e possuidora das 37.851.100 ações de emissão da então Tapiriri Empreendimentos S.A., conforme estabelecido no Instrumento Particular de Dação em Pagamentos e Outras Avenças celebrado com o Fundo e demais partes lá descritas, subscreveu e integralizou 72.700 cotas classe B, com um valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, totalizando R\$ 72.700, mediante conferência de sua participação societária na Tapiriri ao patrimônio do Immob V. No ato imediatamente subsequente, os acionistas da Tapiriri aprovaram a transformação da sociedade em sociedade limitada, com a consequente alteração da razão social para Tapiriri Empreendimentos Ltda.

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía 43.979.100 cotas da Tapiriri Empreendimentos S.A. no valor de R\$ 78.828, representado pelo custo de aquisição de R\$ 72.700 e o aumento de capital no montante de R\$ 6.128, refletindo o valor justo do investimento.

Em 26 de janeiro de 2021, o Fundo, único sócio da Tapiriri Empreendimentos Ltda. realizou o aumento de capital da Sociedade em R\$ 7.500, mediante emissão de 7.500.000 novas cotas no valor unitário de R\$ 1,00 (um real). Em razão do referido aumento, o Fundo passou a deter 51.479.100 cotas da SPE.

Em 30 de junho de 2021, o Fundo, detentor de 51.479.100 cotas da SPE subscritas e integralizadas e livres de quaisquer ônus, alienou através de contrato de compra e venda, a totalidade das cotas da Tapiriri Empreendimentos Ltda. aos compradores Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. e Lote 5 Participações Ltda. ao valor de R\$ 100.000. A referida foi realizada com parte não relacionada ao Fundo e gerou um resultado positivo de R\$ 13.672 apresentado na demonstração do resultado em “Ativos financeiros de natureza imobiliária - Receitas na alienação de participação em SPE”. Desta forma, em 31 de dezembro de 2021, o fundo não possui ativos de financeiros de natureza imobiliária.

7. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros, 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 2.
- **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.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo mantinha cotas do Fundo BEM FIRF Simples TPF mensuradas pelo valor justo, no valor de R\$ 10.778 (R\$ 8.863 em 2020), classificados como nível 2.

8. Fatores de Riscos

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da política de investimentos descrita no Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ativos imobiliários e/ou ativos financeiros, integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador e/ou o Gestor, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos imobiliários e ativos financeiros ou por eventuais prejuízos impostos aos cotistas.

- (i) **O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira.** Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo, tendo em vista que o Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar tanto na rentabilidade como no valor de negociação das cotas.
- (ii) **Riscos de Mercado e Fatores Macroeconômicos Relevantes.** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podem gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.
- (iii) **Risco da Morosidade da Justiça Brasileira.** O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos integrantes de sua Carteira e, consequentemente, poderá impactar na rentabilidade dos cotistas, bem como no valor das cotas.

- (iv) **Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário.** O valor das cotas e o preço dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas, nacionais e internacionais, e por fatores exógenos diversos, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda, mudanças legislativas, interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias e alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia, como o mercado imobiliário. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos ativos imobiliários e dos valores recebidos em decorrência da exploração dos Imóveis-Alvo, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo causar perdas aos cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, a Gestora e suas Partes Relacionadas, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.
- (v) **Riscos relacionados à Liquidez.** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez para honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios ativos imobiliários e também ao funcionamento do Fundo, sendo necessário aporte de capital por parte dos cotistas. Ainda, a variação negativa dos ativos imobiliários, dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas situações em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo, hipótese na qual o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da Carteira. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da Carteira, há o risco de receberem fração ideal de Imóveis-Alvo, sociedades investidas e de ativos imobiliários, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tais Ativos. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

- (vi) **Riscos decorrentes do prazo do Fundo e das cotas.** O Fundo não tem prazo de duração determinado. Considerando que a aquisição de cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário, conforme o caso. Ainda, tendo em vista que o Fundo é constituído como um fundo fechado, o investidor não poderá resgatar suas cotas a não ser quando da liquidação do Fundo e/ou do vencimento de cada emissão e/ou classe de cotas.
- (vii) **Riscos relativos 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 das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da alienação ou transferência dos ativos imobiliários e ativos financeiros que componham a Carteira.

Adicionalmente, vale ressaltar que pode haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Imóveis-Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos ativos financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

- (viii) **Risco de Diluição relativo a Novas Emissões de Cotas.** Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas emissões de cotas que poderão ocorrer. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

- (ix) **Risco relativo à Concentração e Pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.
- (x) **Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer instituição pertencente aos seus respectivos conglomerados econômicos, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.
- (xi) **Risco de Concentração da Carteira do Fundo.** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos ativos imobiliários, e o saldo restante para os ativos financeiros, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. O Fundo poderá concentrar seus recursos no investimento em um ou poucos ativos imobiliários, uma vez que não há requisitos de desconcentração descritos no Regulamento do Fundo. Assim sendo, não compõe o escopo da política de investimento do Fundo diversificar os ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, o que pode gerar uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira nos ativos imobiliários e nos ativos financeiros.
- (xii) **Riscos de Crédito.** Os cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos decorrentes dos valores pagos a título de exploração dos Imóveis-Alvo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte do comprador dos Imóveis-Alvo ou outras obrigações decorrentes dos contratos ou compra e venda a serem firmados.

Adicionalmente, os ativos financeiros que poderão compor a Carteira estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

- (xiii) **Risco de desvalorização dos ativos imobiliários.** Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação em ativos imobiliários, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis-Alvo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis-Alvo explorados e, por consequência, sobre as cotas. O investimento em Imóveis-Alvo que se situam em regiões menos valorizadas ou que se desvalorizem após o investimento do Fundo, por qualquer motivo, poderá impactar adversamente a rentabilidade das cotas.
- (xiv) **Risco de Potencial Conflito de Interesses.** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento e do artigo 34 da Instrução CVM no 472/08. Adicionalmente, a Administradora, a Gestora e/ou suas Partes Relacionadas poderão subscrever qualquer número de cotas no âmbito de cada Oferta ou Oferta Restrita, observado o disposto no Regulamento. Não há garantia de que, mesmo após a aprovação prévia dos cotistas, a Administradora e a Gestora ou Partes Relacionadas privilegiarão o Fundo e os cotistas em detrimento de seus interesses ou dos interesses de Partes Relacionadas.

- (xv) **Riscos de Patrimônio Líquido Negativo e Necessidade de Aporte de Capital.** Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo, que poderá culminar na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas. Ainda, o cotista que não realizar o pagamento quando chamado para aportar capital no Fundo na ocorrência de Patrimônio Líquido negativo ficará de pleno direito constituído em mora e terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais, pagamento de distribuição de rendimentos em igualdade de condições com os demais cotistas) até que as suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o Fundo não tenha e os cotistas não aportem os recursos necessários para a cobrança dos ativos integrantes da Carteira e salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas, a Administradora, a Gestora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo Fundo. Nesse caso, o Fundo e, consequentemente, os cotistas poderão sofrer prejuízos. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

- (xvi) **Riscos relacionados à Cobrança dos Ativos.** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da Carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do Fundo, inclusive pagamento de despesas que podem não estar cobertas integralmente pela reserva de despesas extraordinárias e benfeitorias, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter qualquer procedimento em defesa de seus interesses, inclusive os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos ou pagamento de despesas para as quais as disponibilidades do fundo não sejam suficientes, os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte. A Administradora e/ou a Gestora não serão responsáveis pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo fundo caso as disponibilidades do fundo não sejam suficientes e os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Nesse caso, o Fundo e, consequentemente, os cotistas poderão sofrer prejuízos.
- (xvii) **Risco de Desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos ativos imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de ativos imobiliários que compõem a Carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.
- (xviii) **Risco de Sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis-Alvo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, o Patrimônio do Fundo e consequentemente, o valor das cotas será afetado adversamente.
- Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

- (xix) **Risco das Contingências Ambientais.** Por se tratar de investimento em ativos imobiliários, que têm como objeto o investimento direto ou indireto em imóveis, eventuais contingências ambientais podem acarretar perda do valor do imóvel e/ou, quando aplicável, implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os ativos imobiliários, e consequentemente para o Fundo, o que pode afetar negativamente rentabilidade e o valor das cotas. Adicionalmente, a ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis subjacentes aos ativos imobiliários, afetando negativamente o Fundo, a rentabilidade e o valor das cotas.
- (xx) **Riscos relativos ao Registro de Aquisição dos Imóveis-Alvo.** No período compreendido entre a aquisição dos Imóveis-Alvo e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas do antigo proprietário em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis-Alvo ao Fundo, afetando adversamente o Fundo e, consequentemente, o valor das cotas será afetado adversamente.
- (xxi) **Riscos Relativos ao Perecimento dos Imóveis-Alvo.** Caso os Imóveis-Alvo pereçam ou tenham seu valor depreciado, haverá impactos negativos sobre o Patrimônio Líquido do Fundo e, consequentemente, o valor das cotas será afetado adversamente.
- (xxii) **Risco de Despesas Extraordinárias dos Imóveis-Alvo.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários, 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 ativos imobiliários, conforme aplicável. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas.
- (xxiii) **Riscos de Reclamação de Terceiros.** Na qualidade de proprietário fiduciário dos ativos imobiliários e de gestor de tais ativos imobiliários, a Administradora e a Gestora, respectivamente, poderão responder a processos administrativos ou judiciais decorrentes de sua qualidade de proprietário fiduciário e gestor dos Imóveis-Alvo, inclusive no que tange à responsabilidade civil pelos danos causados a terceiros em razão de eventuais vícios nos Imóveis-Alvo. Eventuais reclamações propostas por terceiros poderão impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(xxiv) Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis. O Fundo investirá em ativos imobiliários com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais ativos imobiliários, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos subjacentes. O Fundo não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos subjacentes aos ativos imobiliários, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos ativos imobiliários, incluindo o Fundo, poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos ativos imobiliários, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo. Ainda, eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos ativos adjacentes aos ativos imobiliários poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os cotistas.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição e/ou de oneração dos referidos imóveis pelos/em garantia dos ativos imobiliários que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos ativos imobiliários e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo e dos cotistas.

(xxv) Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Imóveis-Alvo. Os Imóveis-Alvo poderão encontrar-se em fase de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos Imóveis-Alvo, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores e consequente rentabilidade das cotas do Fundo. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos às cotas e, consequentemente, aos seus cotistas.

- (xxvi) **Risco de alteração da legislação aplicável.** A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, ambiental, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, o Fundo pode sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, conforme aplicável, ou, ainda, estar sujeito a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem gerar custos adicionais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão de licenças e autorizações necessárias para a exploração dos Imóveis-Alvo, gerando, consequentemente, impacto adverso nas cotas do Fundo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em Imóveis-Alvo. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de amortização das cotas.
- (xxvii) **Risco de aumento dos custos de construção.** O Fundo poderá ter em sua Carteira Imóveis-Alvo e/ou ativos imobiliários que tenham Imóveis-Alvo que ainda estejam em fase de construção como garantia. A depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos Imóveis-Alvo, poderá ser assumida contratualmente a responsabilidade de o Fundo arcar com o eventual aumento dos custos de construção dos referidos Imóveis-Alvo. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos Imóveis-Alvo para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os cotistas terão que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.
- (xxviii) **Risco de regularidade dos imóveis.** O Fundo poderá ter em sua Carteira Imóveis-Alvo em construção e/ou ativos imobiliários que tenham Imóveis-Alvo que ainda não estejam concluídos como garantia e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos Imóveis-Alvo somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos Imóveis-Alvo poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos cotistas.
- (xxix) **Risco Regulatório.** O BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação aplicável ao Fundo, hipótese em que a Administradora terá a prerrogativa de alterar o Regulamento independentemente de Assembleia Geral, o que poderá impactar a estrutura do Fundo, podendo haver inclusive, aumento nos encargos do Fundo. Tais alterações poderão, assim, afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

- (xxx) **Risco Jurídico.** Em razão da pouca maturidade da regulamentação de fundos de investimento, em particular fundos de investimento imobiliários, e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas relacionadas aos seus ativos imobiliários, em especial, mas não se limitando, em relação aos Imóveis-Alvo integrantes de sua Carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas poderiam envolver eventuais discussões acerca da regularidade imobiliária e fiscal dos Imóveis-Alvo, da obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

- (xxxi) **Riscos tributários.** De modo geral, os fundos de investimentos constituídos no Brasil, por se tratarem de entes não dotados de personalidade jurídica, não sofrem tributação no nível de suas respectivas carteiras de investimento. Os ganhos e rendimentos auferidos pelos fundos de investimento são geralmente tributados quando distribuídos para os respectivos cotistas.

Segundo a legislação tributária aplicável, um fundo de investimento imobiliário não sofre tributação no nível de sua carteira, desde que (i) distribua, 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 (“Regra de Distribuição Obrigatória”); e (ii) aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas (conforme definido na legislação), percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Não obstante a não tributação no âmbito de um fundo de investimento imobiliário, a legislação tributária aplicável dispõe que os rendimentos e ganhos líquidos por eles auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte (“IRRF”), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Excepcionalmente, permanece afastado o IRRF sobre as aplicações efetuadas por fundo de investimento imobiliário nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias – LH, (ii) certificados de recebíveis imobiliários – CRI, (iii) letras de crédito imobiliário – LCI e (iv) cotas de fundo de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com as condições especificadas na regulamentação.

A tributação dos cotistas dos fundos de investimentos toma por base determinados eventos financeiros que caracterizam o aferimento de rendimento, quais sejam, cessão, alienação, resgate ou amortização de cotas (bem como a Distribuição Obrigatória de lucros no caso dos fundos de investimento imobiliário).

Regra geral, os rendimentos e ganhos de capital que compõe o lucro de um fundo de investimento imobiliário e decorrem dos eventos acima mencionados são tributados pelo IRRF quando de sua distribuição aos cotistas à alíquota de 20%. Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo, e, ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3, parágrafo único, inciso II, da Lei no 11.033/04, alterada pela Lei no 11.196/05, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficarão isentos do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) tenha suas cotas admitidas a negociação exclusivamente no mercado de bolsa ou de balcão regulamentados; e desde que (iii) o cotista pessoa física não seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Vale notar que o IRRF incidente em razão das aplicações financeiras a que está sujeito o fundo de investimento imobiliário poderá ser compensado com o imposto que será retido na fonte pelo próprio fundo, devido quando da distribuição dos lucros aos seus cotistas. A compensação do imposto será efetuada proporcionalmente à participação do cotista não sujeito ao regime de isenção. Neste caso, a parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção será considerada exclusiva na fonte.

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

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

Além disso, cumpre mencionar que já existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta no 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o imposto de renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

(xxxii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária. Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliário estejam vigentes há anos, existe o risco de tais regras serem modificadas 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 o cotista a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xxxiii) Outros Riscos Exógenos ao Controle da Administradora e da Gestora. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da Carteira, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das cotas.

(xxxiv) Riscos das Diferentes Classes de Cotas. As cotas Classe A, e as cotas Classe B possuirão critérios distintos com relação (i) à ordem de pagamento dos rendimentos periódicos, reembolso de seu valor e pagamento do saldo de liquidação do Fundo, (ii) à ordem de pagamento de amortização das cotas, e (iii) ao prazo de vencimento de cada classe de cotas, observado o disposto no Regulamento e no Suplemento referente a cada emissão de cotas. Dessa forma, os cotistas Classe B estarão subordinados aos cotistas Classe A com relação a eventual pagamento de rendimentos periódicos, reembolso de seu valor, pagamento do saldo de liquidação do Fundo e/ou amortização das cotas. Considerando-se a natureza dos ativos imobiliários, a estrutura do Fundo e os riscos a eles inerentes, a Administradora e a Gestora não conseguem assegurar que o Fundo possuirá disponibilidades para a realização dos pagamentos mencionados acima aos cotistas Classe B.

9. Patrimônio líquido

Cotas de investimento

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido e estão divididas em 2 classes distintas, quais sejam, as cotas classe A e as cotas classe B.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui um patrimônio líquido de R\$ 10.700 (R\$ 87.665 em 2020) representado por 87.88 cotas subscritas e integralizadas, sendo 15.184 cotas da classe A e 72.700 cotas da classe B, com valor patrimonial de R\$ 0,00006 e R\$ 147,18 (R\$ 1.010,06 e R\$ 994,89 em 2020), respectivamente.

As cotas classe A e as cotas classe B possuem critérios distintos com relação (i) à ordem de pagamento dos rendimentos periódicos, reembolso de seu valor e pagamento do saldo de liquidação do Fundo, (ii) à ordem de pagamento de amortização das cotas, e (iii) ao prazo de vencimento de cada classe de cotas, observado o disposto no regulamento e no suplemento referente a cada emissão de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve integralizações de cotas.

Abaixo demonstramos as integralizações de cotas ocorridas no período de 1º de outubro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020:

Data	Classe	Quantidade integralizada	Valor integralizado
07/10/2020	Classe A	15.184	15.184
Total		15.184	15.184

Data	Classe	Quantidade integralizada	Valor integralizado (*)
01/10/2020	Classe B	72.700	72.700
Total		72.700	72.700

(*) As integralizações da cota classe B foram realizadas em ativos, avaliados com base em laudo de avaliação por especialista contratado pela administração

10. Rentabilidade

A variação do valor da cota e o patrimônio líquido médio no exercício/período foram as seguintes:

Data	Classe A		
	Patrimônio líquido médio	Valor da cota (R\$)	Variação da cota (*) (%)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021	8.418	0,00006	6,94
Período de 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020	15.260	1.010,06	1,00

Data	Classe B		
	Patrimônio líquido médio	Valor da cota (R\$)	Variação da cota (*) (%)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021	44.733	147,18	7,14
Período de 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020	72.542	994,89	(0,51)

(*) A rentabilidade da cota foi calculada sem o efeito das amortizações e as integralizações.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. Emissões, resgates e amortização de cotas

Emissões de novas cotas, após a primeira emissão, podem ser realizadas mediante proposta do gestor e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum de que trata o Regulamento.

O preço de emissão das novas cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo será definido pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a respectiva emissão de novas cotas.

Os cotistas terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas cotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido.

Ao final do prazo de cada emissão e/ou classe de cotas ou quando da liquidação do Fundo, em caso de decisão da Assembleia Geral de Cotistas, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das cotas, as cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral de Cotistas, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada cotista na composição do patrimônio do Fundo.

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos do Regulamento.

IMMOB V Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Notas explicativas às demonstrações contábeis no
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 1º de outubro (início das
atividades) a 31 de dezembro de 2020
Em milhares de reais, exceto quando especificado

As cotas podem ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis, no Regulamento e no Suplemento referente a cada emissão.

As cotas Classe A tem preferência quanto ao recebimento dos recursos decorrentes de amortização das cotas, até que os cotistas Classe A recebam, por meio de amortização das cotas Classe A e/ou distribuição de rendimentos periódicos, o valor de referência das cotas Classe A.

Após o recebimento do valor de referência das cotas Classe A, a totalidade dos recursos disponíveis no Fundo para pagamento de amortização será paga exclusivamente aos cotistas Classe B.

Não é permitido o resgate de cotas.

Abaixo demonstramos as amortizações de cotas ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2021. No período de 1º de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020 não houve amortização de cotas.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

<u>Data</u>	<u>Classe</u>	<u>Valor amortizado</u>
20/07/2021	Classe A	15.777
Total		15.777

<u>Data</u>	<u>Classe</u>	<u>Valor amortizado</u>
20/07/2021	Classe B	69.374
Total		69.374

12. Contrato de prestação serviços de controladoria e custódia

A Administradora contratou o Banco Bradesco S.A., para prestar serviços de controladoria e custódia, de acordo com as normas Legais e Regulamentares.

13. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício de R\$ 53.151 (R\$ 86.833 em 2020) são os seguintes:

	Taxa de administração, gestão, custódia, controladoria, performance e escrituração		Outras despesas	
	Valor	%	Valor	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021	5.343	10%	641	1,33%
Período de 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020	80	0,09	60	0,07

14. Remuneração da Administração

(a) Taxa de administração

Pela administração, controladoria de ativos do Fundo, gestão da carteira e escrituração das cotas, é devida pelo Fundo, a título de taxa de administração o percentual de 0,12%, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais). O percentual mencionado será distribuído da seguinte forma:

- a) A Administradora recebe pelos serviços de administração prestados ao Fundo uma parcela da taxa de administração equivalente a 0,12% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido, observada a remuneração mensal mínima de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), calculada diariamente, por dia útil, e paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido.
- b) A Gestora recebe pela prestação dos serviços de gestão da carteira a taxa de gestão, a remuneração mensal mínima de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), calculada diariamente, por dia útil, e paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

Os valores mínimos mensais estabelecidos acima, serão corrigidos anualmente pelo IGP-M ou por outro índice que venha a substituí-lo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 despesa da taxa de administração, controladoria, custódia, escrituração e gestão foi de R\$ 343 (R\$ 80 em 2020) estão registradas nas contas “Despesas de taxa de administração”, “Despesas de taxa de controladoria”, “Despesas de taxa de custódia”, “Despesas de taxa de escrituração” e “Despesas de taxa de gestão”.

(b) Taxa de performance

Adicionalmente, é devida ao Gestor uma taxa de performance pelos Cotistas Classe B provisionada e paga de acordo com os procedimentos descritos abaixo:

O gestor terá direito a taxa de performance quando da ocorrência da alienação de ativos integrantes da carteira do Fundo, em montante equivalente a (i) 6% sobre o valor global da transação, no caso de a alienação do referido ativo imobiliário ser realizada sem a intermediação de um agente imobiliário; ou, no caso de a transação ser intermediada por agente imobiliário comissionado pelo Fundo; (ii) 8% sobre o valor global da transação, sendo que este montante deverá o agente intermediário da alienação do ativos imobiliário em questão. O Gestor que, portanto, receberá a performance reduzida do valor pago pelo Fundo ao agente intermediário da transação. Fica definido que, caso a alienação de qualquer ativo ocorra nos primeiros 12 meses da data de aquisição do ativo, o percentual aplicado ao valor global da transação para fins de cálculo da taxa de performance será reduzido em 1%.

Na hipótese de destituição do Gestor sem justa causa, conforme estabelecido no Regulamento, esta fará jus ao recebimento de uma taxa de performance arbitrada (“Taxa de Performance Arbitrada na Destituição”). Para esses fins:

(i) “Valor Global da Transação” significa todo o dinheiro, títulos, valores mobiliários, outros ativos, quaisquer dividendos ou distribuição de lucros a serem pagos na venda do ativo imobiliário e qualquer outra forma de remuneração pelos ativos adquiridos, como distribuições de resultados, redução de capital, ou outras movimentações societárias similares, bem como, no caso de uma transação que envolva a transferência das cotas do Fundo para um novo cotista, o valor pago recebido pelos cotistas no contexto de tal transferência de cotas. Fica também estabelecido que, na hipótese de um evento de liquidez de ativos pertencentes a carteira, ou na venda de cotas do Fundo, cuja contraprestação consista em outros títulos e/ou valores mobiliários de uma companhia de capital aberto, ou a outros ativos financeiros, o Valor Global da Transação deverá ser calculado utilizando-se a média dos preços de fechamento de tais valores mobiliários de companhia de capital aberto em cada um dos 90 (noventa) pregões consecutivos de negociação antecedentes ao segundo dia de negociação (inclusive) imediatamente anterior à ocorrência do evento de liquidez. Caso o evento de liquidez tenha como contraprestação outros ativos que não possuem valor de mercado, deverá ser contratada empresa autorizada pela CVM para elaboração de laudo de avaliação, sendo que o valor definido no referido laudo, acrescido de quaisquer remunerações adicionais, definirá o Valor Global da Transação.

(ii) “Taxa de Performance Arbitrada na Destituição” significa 2% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo na data da destituição.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a taxa de performance foi de R\$ 5.000. No período de 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 não houve despesa com taxa de performance.

O Fundo não possui taxas de ingresso e saída.

IMMOB V Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Notas explicativas às demonstrações contábeis no
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 1º de outubro (início das
atividades) a 31 de dezembro de 2020
 Em milhares de reais, exceto quando especificado

15. Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

(a) Despesas com partes relacionadas

Despesa	Saldo	Instituição	Relacionamento
Taxa de gestão	191	Ulbrex Asset Management Ltda.	Gestora
Taxa de performance	5.000	Ulbrex Asset Management Ltda.	Gestora
Taxa de controladoria	48	Banco Bradesco S.A.	Administrador
Taxa de administração	15	BEM DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de custódia	76	Banco Bradesco S.A.	Administrador
Taxa de escrituração	13	Banco Bradesco S.A.	Administrador
Total	5.343		

(b) Ativo de emissão com parte relacionada

Operação	Saldo	Instituição	Relacionamento
Conta Corrente	1	Banco Bradesco S.A.	Administrador

16. Política de distribuição de resultado

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os lucros apurados devem ser pagos até o dia 15 do mês subsequente ao período de apuração.

As cotas classe A terão preferência quanto ao recebimento dos rendimentos periódicos, reembolso de seu valor e/ou pagamento do saldo de liquidação do Fundo, até que os cotistas Classe A recebam, por meio do pagamento de rendimentos periódicos, reembolso de seu valor, pagamento do saldo de liquidação do Fundo e/ou amortização de cotas classe A valores que correspondam ao valor de referência das cotas classe A.

Após o recebimento do valor de referência das cotas classe A, a totalidade dos recursos disponíveis no Fundo para pagamento de rendimento periódicos, reembolso de seu valor e/ou pagamento do saldo de liquidação do Fundo, serão pagos exclusivamente aos cotistas classe B.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e no período de 1º de outubro a 31 de dezembro de 2020 não houve distribuição de resultado.

17. Divulgação das informações

A divulgação das informações é feita através da rede mundial de computadores na página da administradora.

18. 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 de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1.585 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%.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes, relacionados a este Fundo de Investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa, em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Demandas judiciais

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

21. Alterações Estatutárias

A Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 31 de agosto de 2021, deliberou e aprovou, alteração do prazo para integralização das cotas no Fundo para 05 (cinco) dias úteis contados da assinatura do boletim de subscrição e do Capítulo “Do Comitê de Negociação”.

A Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 06 de junho de 2021, deliberou e aprovou, Alteração do Regulamento do Fundo no Capítulo “Definições do Regulamento”, “Da Política de Investimento do Fundo”, Taxa de performance”, aprovar a aplicação em letras de crédito imobiliário e inclusão de novos prestadores de serviços.

A Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 26 de maio de 2021, deliberou e aprovou, re-ratificação das condições aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 08 de março de 2021, acerca da alienação da participação detida pelo Fundo na Tapiriri Empreendimentos LTDA. (Tapiriri), conforme aprovada em reunião do Comitê de Negociação realizada em 25 de maio de 2021 e a inclusão de novos prestadores de serviços.

IMMOB V Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Notas explicativas às demonstrações contábeis no
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 1º de outubro (início das
atividades) a 31 de dezembro de 2020
Em milhares de reais, exceto quando especificado

A Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 22 de março de 2021, deliberou e aprovou, a pedido do Gestora considerando o remanejamento das verbas do orçamento aprovado para o Fundo, relacionado à alienação da participação acionária do Fundo na Tapiriri Empreendimentos Ltda, a transferência da despesa de R\$ 1.028.831,40 (um milhão, vinte e oito mil, oitocentos e trinta e um reais e quarenta centavos), originalmente aprovada como orçamento para IPTU, agora direcionada para as seguintes linhas a) Reembolso de R\$ 328.831,40 (trezentos e vinte e oito mil, oitocentos e trinta e um reais e quarenta centavos), pagos pelo Gestor à título de ITBI no cumprimento da obrigação com o permutante (lavatura de escritura de compra e venda de lotes); b) Provisão de custos de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) com o registro do empreendimento em cartório de registro de imóveis, incluindo custos com assinatura de escritura de hipoteca, registro do empreendimento, registro de escritura com permutante, baixa de Alienação Fiduciária, abertura de matrículas entre outros; c) Provisão de custos de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) para projetos e investimentos relacionados à manutenção do certificado GRAPROHAB.

A Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 8 de março de 2021, deliberou e aprovou, a pedido do Gestora inclusão dos prestadores de serviços; a intenção da alienação da participação acionária do Fundo na Tapiriri Empreendimentos LTDA. (Tapiriri), conforme previamente aprovado em Comitê de Negociação; o remanejamento de R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) da verba remanescente destinada ao pagamento de IPTU para custear a contratação de assessores legais para condução das negociações dos documentos para venda da participação acionária na Tapiriri, até o limite de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), bem como custear as escrituras, emolumentos, impostos, e demais providências necessárias ao registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis ou quaisquer outros órgãos envolvidos no processo, até o limite de R\$300.000,00 (trezentos mil reais).

A Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 22 de janeiro de 2021 deliberou e aprovou a inclusão de um órgão deliberativo colegiado e não remunerado, o Comitê de Negociação, com 5 (cinco) membros, com a consequente inclusão do Capítulo VIII - do Comitê de Negociação no regulamento do Fundo. Em razão da referida inclusão, os dispositivos do Regulamento foram reenumerados e ajustadas as respectivas referências cruzadas, além de incluída a menção do Comitê de Negociação no “Capítulo V – Da Política de Investimento do Fundo”.

A Ata de Assembleia Geral de Cotista do Fundo realizada em 30 de dezembro de 2020 deliberou e aprovou em linha com o aporte aprovado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 05 de novembro de 2020, a realocação do montante de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), no caixa do Ativo Imobiliário, inicialmente destinados ao pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU para fazer frente as despesas de projetos; a inclusão de empresas como prestadores de serviços para todos os empreendimentos/unidades integralizados e que venham a ser integralizados no Fundo.

A Ata de Assembleia Geral de Cotista do Fundo realizada em 24 de novembro de 2020 deliberou e aprovou a inclusão da empresa Exatidão Consultoria e Engenharia e EPT – Engenharia e Pesquisa Tecnológica como prestadores de serviços para todos os empreendimentos/unidades integralizados e que venham a ser integralizados no Fundo.

22. Outras informações

Devido aos impactos locais e globais em função do COVID-19 (Coronavírus), intensificados a partir de março de 2020, houve variação significativa na cotação de diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no exterior.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo não possui qualquer ativo imobiliário operacional após a alienação de sua participação acionária na Tapiriri, desta forma, os impactos causados pela pandemia da Covid-19 não exercem qualquer influência sobre os ativos remanescentes do Fundo.

23. Informações adicionais

Contador:

Ricardo Ignácio Rocha

CRC 1 SP 213357/O-6 T-PR

Diretor responsável:

André Bernardino da Cruz Filho