

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.507.610/0001-60

Demonstrações Financeiras Referentes Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020 e Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e à Administração do
Barzel Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Barzel Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), 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 período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras 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 período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Mensuração do valor justo da propriedade para investimento

Conforme nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2021 o Fundo investia em companhia fechada de propósito específico que detinha imóvel classificado como propriedade para investimento que é avaliado ao valor justo por meio de laudo de avaliação elaborado por avaliador externo especializado. A mensuração do valor justo da propriedade para investimento do Fundo é relevante no contexto das demonstrações financeiras, devido a magnitude do saldo e por envolver técnicas de avaliação, premissas e elevado nível de julgamento por parte da Administradora. Dessa forma, consideramos esse assunto como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento do processo adotado pela Administradora do Fundo na revisão e aprovação do laudo de avaliação econômico para a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, preparado por avaliador externo; (ii) análise pelos nossos especialistas em finanças corporativas da razoabilidade da metodologia empregada, incluindo análises da adequação do método de fluxo de caixa descontado e a taxa de desconto nele utilizada, além da acurácia dos cálculos matemáticos; (iii) análise da razoabilidade das principais premissas adotadas, como taxa de capitalização e de projeção das receitas e despesas; e (iv) análise da adequação das divulgações efetuados nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que as principais premissas e critérios considerados no laudo de avaliação econômica, elaborado por especialista externo e aprovados pela Administradora do Fundo, são razoáveis para suportar a mensuração do valor justo da propriedade para investimento do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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 Administradora da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administração, 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 os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2022



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Victor Vinicius Zanetin Zavagli
Contador
CRC nº 1 SP 289692/O-4

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e de 2020*Em milhares de reais*

Ativo	Nota	31.12.2021	% PL	31.12.2020	% PL
<u>Circulante</u>					
<u>Caixas e equivalentes de caixa</u>		137	0,04%	1.005	0,07%
Disponibilidades	5	1	0,00%	7	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5 e 19	136	0,04%	998	0,07%
<u>Não circulante</u>					
<u>Investimentos</u>					
<u>Ações de companhias fechadas</u>	6 e 19	382.089	100,01%	1.491.686	99,95%
Brz CEA Investimentos Imobiliários S.A.		-	0,00%	336.756	22,56%
Brz CD1 Investimentos Imobiliários S.A.		382.089	100,01%	329.309	22,07%
Berrini 500 Investimentos Imobiliários Ltda.		-	0,00%	201.009	13,47%
Brasia Properties Investimentos Imobiliários S.A.		-	0,00%	198.561	13,30%
Pinheiros Corporate Investimentos Imobiliários Ltda.		-	0,00%	181.152	12,14%
Barzel JK Investimentos Imobiliários Ltda.		-	0,00%	175.254	11,74%
Brz Aliança Investimentos Imobiliários Ltda.		-	0,00%	69.645	4,67%
Total do ativo		382.226	100,05%	1.492.691	100,02%
<u>Passivo</u>					
	Nota	31.12.2021	% PL	31.12.2022	% PL
<u>Circulante</u>					
Taxa de administração e gestão	7 e 15	30	0,01%	70	0,00%
Auditoria e custódia		136	0,04%	137	0,01%
Provisões e contas a pagar		-	0,00%	53	0,01%
Total do passivo		166	0,05%	260	0,02%
<u>Patrimônio líquido</u>					
	9				
Cotas integralizadas		1.435.693	375,78%	1.403.638	94,05%
Lucros acumulados		113.766	29,78%	88.793	5,95%
Cisões		(1.167.399)	-305,55%	-	0,00%
Total do patrimônio líquido		382.060	100,00%	1.492.431	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		382.226	100,05%	1.492.691	100,02%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração dos resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota*

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
<u>Propriedades para investimentos</u>			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6	25.437	88.073
Dividendos	10	500	1.500
		<u>25.937</u>	<u>89.573</u>
<u>Resultado líquido de propriedades para investimentos</u>		<u>25.937</u>	<u>89.573</u>
<u>Outros ativos financeiros</u>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		9	2
		<u>9</u>	<u>2</u>
<u>Receitas (despesas) operacionais</u>			
Taxa de administração e gestão	13 e 17	(637)	(162)
Despesas de auditoria e custódia	13	(217)	(137)
Outras despesas operacionais	13	(36)	(76)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(56)	(320)
Despesa de consultoria e assessoria	13	(27)	(62)
Despesas de taxas de cartório	13	-	(25)
		<u>(973)</u>	<u>(782)</u>
Lucro líquido do exercício / período		<u>24.973</u>	<u>88.793</u>
Quantidade de cotas em circulação			
	9	<u>3.538.046</u>	<u>14.036.375</u>
Lucro por cota - R\$			
		<u>7,06</u>	<u>6,33</u>
Valor patrimonial da cota - R\$			
	9	<u>107,99</u>	<u>106,33</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020.*Em milhares de reais*

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Cisões</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
Integralizações de cotas		1.403.638			1.403.638
Resultado do período		-		88.793	88.793
Saldo em 31 de dezembro de 2020	9	1.403.638	-	88.793	1.492.431
Baixa por cisões	10.c)	-	(1.167.399)	-	(1.167.399)
Integralizações de novas cotas	10.a)	32.055	-	-	32.055
Resultado do exercício		-	-	24.973	24.973
Saldo em 31 de dezembro de 2021	9	1.435.693	(1.167.399)	113.766	382.060

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*Em milhares de reais*

	Nota	31.12.2021	31.12.2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimentos de dividendos	10.c)	500	1.500
Rendimentos de cotas de fundos de investimentos		9	2
Pagamento de taxa de administração e gestão		(677)	(92)
Pagamento de auditoria e custódia		(218)	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(56)	(320)
Pagamento de taxas de cartório		-	(25)
Pagamento de consultorias e assessoria		(27)	(9)
Pagamento de outras despesas operacionais		(89)	(76)
Caixa líquido das atividades operacionais		(558)	980
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de participação propriedade para investimentos	6	(32.055) ¹	(4.960)
Caixa líquido das atividades de investimento		(32.055)	(4.960)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Integralizações de novas cotas	10.c)	32.055	4.985
Caixa líquido das atividades de financiamentos		32.055	4.985
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(558)	1.005
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	5	1.005	-
Caixa e equivalentes de caixa - cindidos		(310)	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	5	137	1.005

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento Imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08, pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 26 de outubro de 2018 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 12 de novembro de 2020, e é composto inicialmente por imóveis alvo cuja origemação, modernização (retrofit) e locação foram realizados exclusivamente pela Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda. ("Barzel").

As cotas do Fundo podem ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral.

O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e tem como objeto a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em ativos imobiliários, com foco na exploração direta ou indireta de imóveis alvo, no médio e longo prazo, buscando a valorização, conservação e boa manutenção dos imóveis alvo e, caso necessário, seu reposicionamento no mercado, de forma a proporcionar aos seus cotistas a remuneração adequada para o investimento realizado, por meio da exploração dos imóveis alvo e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, mediante locação típica ou atípica (built to suit), arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida, desde que atendam à política de investimento do Fundo, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

A gestão e consultoria imobiliária é prestada pela Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.128, 4º andar, Bairro Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 21.747.959/0001-65 ("Barzel").

A Administradora do Fundo juntamente com o Consultor imobiliário avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo é listado na B3 S.A., porém, as suas cotas não são negociadas.

1.2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM 516/2011, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2022.

2. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora 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.

3.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior há 90 dias

3.2 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:

- i. 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;

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- ii. Títulos mantidos até o vencimento - incluem os títulos e valores mobiliários para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:
- O Fundo de investimento que 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; e
 - 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.

3.3 Cotas de Fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela Administradora do Fundo onde os recursos são aplicados, exceto quando estes não estiverem a valor de mercado e, neste caso, seja ajustado ao seu valor justo.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado em “Receitas de Cotas de Fundo de Renda Fixa”.

3.4 Valor justo das propriedades para investimento

As ações de companhia fechada foram reconhecidas ao seu valor justo com base laudo de avaliação econômica para a determinação do valor justo das propriedades imobiliárias acrescido dos ativos e passivos monetários levantados no balanço social de 31 de dezembro de 2021.

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.5 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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.

3.6 Reconhecimento de dividendos

O Fundo realiza o reconhecimento de dividendos no momento da efetivação do recebimento. O montante a ser recebido reflete a política da distribuição apresentadas nas companhias investidas, suscitando-se no seguinte racional de rateio do lucro líquido ajustado ao final do exercício social das companhias investidas:

- 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, até que seu saldo atinja 20% (vinte por cento) da cota do capital social, ressalvando que a Companhia poderá deliberar por não constituir reserva legal em exercício social em que seu saldo, somado ao valor das reservas de capital, exceda 30% (trinta por cento) do capital social;
- 1% (um por cento) do saldo remanescente após a destinação prevista no item “a” acima será distribuído aos acionistas como dividendo obrigatório; e

O saldo remanescente, após as destinações previstas nos itens “a” e “b” acima, poderá ser, em todo ou em parte, distribuído aos acionistas ou destinado à Reserva de Investimentos e Dividendos.

Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

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

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração: Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação: Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração:

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo:

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.7 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- 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 Administradora, 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, 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.

3.8 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

- ii) Valor justo das propriedades para investimento. O valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 6.

3.10 Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

Não obstante o emprego pelo administrador e pelo gestor, de plena diligência e boa prática de administração e gestão de fundos de investimentos e da estrita observância da política de investimento definida no regulamento, das regras legais e regulamentares em vigor, esse Fundo está sujeito a outros fatores de risco que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, aos cotistas.

A administração de riscos do Fundo se dá no nível geral por meio do monitoramento dos empreendimentos e das empresas investidas, do acompanhamento dos projetos e dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado.

4.1 Riscos de mercado**4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo 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.

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas 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 financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a Administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser impactados por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Distribuição de rendimentos

A política de distribuição de rendimentos pelo Fundo é calculada de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do regulamento do Fundo.

Em 21 de dezembro de 2021, foi divulgado pela CVM um recurso contra decisão proferida pela Superintendência de Supervisão de Securitização, de solicitação de outro administrador que, a partir do recebimento do Ofício nº 06/2021/CVM/SSE/SSE-Assessoria, deveria passar a distribuir resultados aos seus cotistas do fundo de investimento imobiliário específico, somente quando houver lucro contábil, conforme metodologia detalhada no referido ofício. Segundo a área técnica, o referido administrador, vinha distribuindo aos cotistas, a título de rendimentos, valores calculados com base no regime de caixa, mesmo quando estes excediam os valores reconhecidos no lucro do exercício e/ou acumulados. Este excesso distribuído aumentaria a rubrica de prejuízos acumulados do fundo de forma recorrente e, portanto, tais valores não poderiam ser classificados como rendimentos, mas sim como amortização do custo do capital investido pelos cotistas.

Em 31 de janeiro de 2022, a referida administradora apresentou pedido de efeito suspensivo sobre a decisão que foi deferido pela CVM. Dado que o Fundo não efetuou nenhuma distribuição de rendimento no período e considerando o efeito suspensivo da decisão, a Administradora entende que tais discussões não trazem nenhum tipo de impacto ao Fundo na referida data-base.

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, 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.

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de partes 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.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a 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.

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário**4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo**

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, 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. 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 e, por consequência, sobre as Cotas.

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo ou pelas suas investidas, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

- ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo ou de suas investidas não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento dos períodos revisionais as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo ou de suas investidas, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo ou pelas suas investidas. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

4.3 Riscos relativos ao Fundo**4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, 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.

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.

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) para não residentes

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, 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, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou superior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme abaixo:

	Instituição	31.12.2021		31.12.2020	
		Qtd.	Saldo	Qtd.	Saldo
Disponível					
Depósitos à vista	BRL Trust DTVM		1		7
Cotas de Fundos de Renda Fixa					
Itaú Soberano RF Simples FIC FI	Itaú Unibanco S.A.	1.287	136	13.318	650
Itaú Corp Plus RF FIC FI	Itaú Unibanco S.A.	-	-	3.411	348
Subtotal		1.287	136	16.729	998
Total		1.287	137	16.729	1.005

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. e tem por objetivo, aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados com “renda fixa”, os quais apliquem no mínimo 95% de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas lastreadas em: (a) título público federal e (b) títulos de responsabilidade.

O Fundo Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. e tem por objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa – referenciado”, os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do CDI ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Fundo conforme descrito no seu regulamento.

No exercício foi reconhecido no resultado do Fundo, o montante de R\$ 9 de receitas com cotas de fundos de investimentos e estão sendo apresentadas nas demonstrações de resultado na rubrica “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”. (Em 2020 – R\$ 2).

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***6. Propriedades para investimentos**

Em 31 de dezembro de 2021 as propriedades para investimentos, estão representadas conforme abaixo:

SPE imobiliárias de capital fechado	31.12.2021		31.12.2020	
	Qtd.	Valor Justo	Qtd.	Valor Justo
Brz CD1 Investimentos Imobiliários S.A.	218.588.455	382.089	184.033.017	329.309
Brz CEA Investimentos Imobiliários S.A.	-	-	1.942.251.732	336.756
Berrini 500 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	145.335.205	201.009
Brasia Properties Investimentos Imobiliários S.A.	-	-	1.209.820.540	198.561
Pinheiros Corporate Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	105.638.385	181.152
Barzel JK Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	94.001.979	175.254
Brz Aliança Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	21.258.222	69.645
Total	218.588.455	382.089	3.702.339.080	1.491.686

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Durante o exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo realizou novas operações, bem como, efetuou novas avaliações do valor justo das suas investidas, que estão representadas pelo quadro abaixo:

SPE imobiliárias de capital fechado	Saldo em 31.12.2020	Novos aportes de capital	Ajuste ao valor justo	Saídas	Saldo em 31.12.2021
Brz CD1 Investimentos Imobiliários S.A.	329.309	32.055	20.725	-	382.089
Brz CEA Investimentos Imobiliários S.A.	336.756	-	-	(336.756)	-
Berrini 500 Investimentos Imobiliários Ltda.	201.009	-	-	(201.009)	-
Brasilia Properties Investimentos Imobiliários S.A.	198.561	-	2.961	(201.522)	-
Pinheiros Corporate Investimentos Imobiliários Ltda.	181.152	-	-	(181.152)	-
Barzel JK Investimentos Imobiliários Ltda.	175.254	-	1.751	(177.005)	-
Brz Aliança Investimentos Imobiliários Ltda.	69.645	-	-	(69.645)	-
Total	1.491.686	32.055	25.437	(1.167.089)	382.089

As características das companhias investidas ou que o Fundo manteve investimento no exercício estão abaixo detalhadas:

Brz CD1 Investimentos Imobiliários S.A. (“CD1”): sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2218, 4º andar, sala 403. A sociedade tem prazo de duração de 20 (vinte anos), contados em 01 de setembro de 2017. A sociedade tem por objeto: (i) a compra e venda de bens imóveis próprios, construídos ou a construir, urbanos ou rurais, residências ou comerciais, a incorporação imobiliária, o desmembramento, loteamento e urbanização de áreas; (ii) a locação de bens imóveis próprios destinados à venda, com forma de potencializar sua atratividade para venda ou reduzir os gastos com manutenção; e (iii) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na condição de sócia. O capital social da sociedade é de R\$ 184.033, dividido em 184.033.017 ações, totalmente subscrito e integralizadas em moeda corrente nacional, integralmente detido pelo Barzel Fundo de Investimento Imobiliário.

A Brz CD1 Investimentos Imobiliários S.A. é proprietária do imóvel urbano, industrial, galpão, monousuário, denominado “Galpão CD GPA”, localizado na Via Anhanguera - km 17, Osasco/SP. O imóvel possui 187.974,20 m² e 127.198,51 m² de área total construída.

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Brz CEA Investimentos Imobiliários S.A (“CEA”): sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2218, 4º andar, sala 403. A sociedade tem por objeto: (i) a compra e venda de bens imóveis próprios, construídos ou a construir, urbanos ou rurais, residências ou comerciais, a incorporação imobiliária, o desmembramento, loteamento e urbanização de áreas; (ii) a locação de bens imóveis próprios destinados à venda, com forma de potencializar sua atratividade para venda ou reduzir os gastos com manutenção; e (iii) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na condição de sócia. O capital social da sociedade é de R\$ 192.226, dividido em 1.942.251.732 ações, totalmente subscrito e integralizadas em moeda corrente nacional, integralmente detido pelo Barzel Fundo de Investimento Imobiliário.

A Brz CEA Investimentos Imobiliários S.A Sociedade anônima é proprietária do imóvel urbano, comercial, escritórios, monousuário, denominado “Centro Empresarial do Aço”, localizado na Avenida do Café, 277, São Paulo, SP, constituído em 2 prédios comerciais composto por 3 subsolos com total de 800 vagas de estacionamento, térreo e 9 pavimentos-tipo, com área bruta total de 14.142,00 m².

Conforme nota explicativa nº 10 (c), em 9 de fevereiro de 2021, a CEA foi cindida para o Tantou Fundo de Investimento Imobiliário.

Berrini 500 Investimentos Imobiliários Ltda. (“Berrini 500”): sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2218, 4º andar, sala 403. A sociedade tem prazo de duração de 20 (vinte anos), contados em 01 de setembro de 2017. A sociedade tem por objeto: (i) a compra e venda de bens imóveis próprios, construídos ou a construir, urbanos ou rurais, residências ou comerciais, a incorporação imobiliária, o desmembramento, loteamento e urbanização de áreas; (ii) a locação de bens imóveis próprios destinados à venda, com forma de potencializar sua atratividade para venda ou reduzir os gastos com manutenção; e (iii) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na condição de sócia. O capital social da sociedade é de R\$ 145.335, dividido em 145.335.205 ações totalmente subscrito e integralizadas em moeda corrente nacional, integralmente detido Barzel Fundo de Investimento Imobiliário.

A Berrini 500 Investimentos Imobiliários Ltda. é proprietária do imóvel urbano, comercial, denominado “Berrini 500”, localizado na Praça Professor José Lannes, 40, São Paulo, SP, multiusuário, composto por 3 subsolos, térreo e 16 pavimentos tipo e cobertura duplex.

Conforme nota explicativa nº 10 (c), em 9 de fevereiro de 2021, a Berrini 500 foi cindida para o Tantou Fundo de Investimento Imobiliário.

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Brasia Properties Investimentos Imobiliários S.A. (“Brasia Properties”): sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2218, 4º andar, sala 403. A sociedade tem prazo de duração de 20 (vinte anos), contados em 01 de setembro de 2017. A sociedade tem por objeto: (i) a compra e venda de bens imóveis próprios, construídos ou a construir, urbanos ou rurais, residências ou comerciais, a incorporação imobiliária, o desmembramento, loteamento e urbanização de áreas; (ii) a locação de bens imóveis próprios destinados à venda, com forma de potencializar sua atratividade para venda ou reduzir os gastos com manutenção; e (iii) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na condição de sócia. O capital social da sociedade é de R\$ 154.982, dividido em 154.982.054,00 ações, totalmente subscrito e integralizadas em moeda corrente nacional.

A Brasia Properties Investimentos Imobiliários S.A. é investidora da empresa Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda. que é proprietária do imóvel urbano, logístico, galpões, multiusuários, localizado na Avenida Paschoal Thomeu x Rodovia Presidente Dutra, Km208, Guarulhos, SP, com 291.525, m² de área total.

Conforme nota explicativa nº 10 (c), em 9 de fevereiro de 2021, a Brasia Properties foi cindida para o Kumo Fundo de Investimento Imobiliário.

Pinheiros Corporate Investimentos Imobiliários Ltda. (“Pinheiros Corporate”): sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2218, 4º andar, sala 403. A sociedade tem por objeto: (i) a compra e venda de bens imóveis próprios, construídos ou a construir, urbanos ou rurais, residências ou comerciais, a incorporação imobiliária, o desmembramento, loteamento e urbanização de áreas; (ii) a locação de bens imóveis próprios destinados à venda, com forma de potencial sua atratividade para venda ou reduzir os gastos com manutenção; e (iii) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na condição de sócia. O capital social da sociedade é de R\$ 105.638, dividido em 105.638.385 ações, totalmente subscrito e integralizadas em moeda corrente nacional, integralmente detido pelo Barzel Fundo de Investimento Imobiliário.

Pinheiros Corporate Investimentos Imobiliários Ltda. é proprietária do imóvel urbano, comercial, escritórios, denominado “Edifício Pinheiros Corporate”, localizado na Rua Henrique Schumann, 270, São Paulo, SP, composto de 2 subsolos, térreo, mezanino e 15 pavimentos superiores, com área privativa de 13.729,41 m².

Conforme nota explicativa nº 10 (c), em 9 de fevereiro de 2021, a Pinheiros Corporate foi cindida para o Tantou Fundo de Investimento Imobiliário.

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Barzel JK Investimentos Imobiliários Ltda. (“Barzel JK”): sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2218, 4º andar. A sociedade tem prazo de duração de 20 (vinte anos), contados em 01 de setembro de 2017. A sociedade tem por objeto: (i) a compra e venda de bens imóveis próprios, construídos ou a construir, urbanos ou rurais, residências ou comerciais, a incorporação imobiliária, o desmembramento, loteamento e urbanização de áreas; (ii) a locação de bens imóveis próprios destinados à venda, com forma de potencial sua atratividade para venda ou reduzir os gastos com manutenção; e (iii) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na condição de sócia. O capital social da sociedade é de R\$ 94.001, dividido em 94.001.979 ações, totalmente subscrito e integralizadas em moeda corrente nacional, integralmente detido pelo Barzel Fundo de Investimento Imobiliário.

A Barzel JK Investimentos Imobiliários Ltda. é proprietária de um imóvel urbano, comercial, denominado “Condomínio São Luiz”, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830, São Paulo, SP. A propriedade consiste em 17 conjuntos e 177 vagas de garagem em um complexo comercial formado por 4 torres, elas compostas por andar térreo, 15 pavimentos superiores, mais dois subsolos, com área bruta total de 15.950.50 m².

Conforme nota explicativa nº 10 (c), em 22 de abril de 2021, a Barzel JK foi cindida para o Tantou Fundo de Investimento Imobiliário.

Brz Aliança Investimentos Imobiliários Ltda. (“BRZ Aliança”): sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2218, 4º andar, sala 403. A sociedade tem prazo de duração indeterminado. A sociedade tem por objeto: (i) a compra e venda de bens imóveis próprios, construídos ou a construir, urbanos ou rurais, residências ou comerciais, a incorporação imobiliária, o desmembramento, loteamento e urbanização de áreas; (ii) a locação de bens imóveis próprios destinados à venda, como forma de potencializar sua atratividade para venda ou reduzir os gastos com manutenção; e (iii) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na condição de sócia. O capital social da sociedade é de R\$ 21.258, dividido em 21.258.222 ações, totalmente subscrito e integralizadas em moeda corrente nacional, integralmente detido pelo Barzel Fundo de Investimento Imobiliário.

A Brz Aliança Investimentos Imobiliários Ltda. é proprietária do imóvel urbano, comercial, escritório (prédio), denominado “Edifício Alianza”, localizado na Rua Verbo Divino, 1547, São Paulo, SP. A propriedade consiste em um prédio comercial composto por andar térreo, 14 pavimentos de escritório, 243 vagas de estacionamento distribuídas em 2 sobressolo, térreo e 1 um subsolo, tendo área privativa de 7.952,19 m².

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Conforme nota explicativa nº 10 (c), em 9 de fevereiro de 2021, a BRZ Aliança foi cindida para o Tantou Fundo de Investimento Imobiliário.

Ajuste ao valor justo da CD1

Em 31 de dezembro de 2021, a CD1, única investida nesta data, foi avaliada ao valor justo de R\$ 444.957, substanciado por laudo de avaliação, elaborado pela Cushman & Wakefield, empresa global de serviços comerciais e está entre as maiores empresas de serviço imobiliários comerciais do mundo, operando em aproximadamente 400 escritórios em 60 países, com cerca de 50.000 funcionários e administra aproximadamente cerca de 4,1 bilhões de pés quadrados do espaço comercial, sendo considerada uma das 3 grandes empresas de serviços imobiliários comerciais, ao lado da CBRE e da JLL, na qual avaliou a propriedade de investimentos (unidade geradora de caixa), utilizando a metodologia de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, acrescido do caixa líquido apurado no balanço patrimonial da CD1, representado pelas aplicações financeira, disponibilidades, deduzidas das dívidas e demais obrigações em 31 de dezembro de 2021, totalizando o valor justo de R\$ 382.089.

As principais premissas utilizadas pelo avaliador foram:

- Período de fluxo: 11 anos
- Taxa de desconto: 8,75% ao ano
- Taxa de capitalização ("Cap Rate"): 7,75% ao ano
- Grau de fundamentação (i): 2
- Grau de precisão (ii): 2

(i) Grau de fundamentação: está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

(ii) Grau de precisão: Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***7. Taxa de administração**

O administrador recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, remuneração correspondente ao maior entre: (i) 1% (um por cento) ao ano (montante este passível de desconto e/ou renúncia parcial e/ou integral mediante acordo entre administrador, consultor imobiliário e gestor), incidente sobre (a) o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (b) o Valor de Mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado, ou passado a integrar índice de mercado no mês anterior ao do pagamento da remuneração; e (ii) remuneração mínima mensal prevista na tabela abaixo, a qual é atualizada anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE ("taxa de administração"):

Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do fundo	Taxa de administração	Taxa de administração
	(antes da primeira oferta pública de cotas do Fundo)	(após a primeira oferta pública de cotas do Fundo)
Até R\$ 300.000	R\$ 20	R\$ 35
Acima R\$ 300.000 Até R\$ 500.000	R\$ 30	R\$ 45
Acima R\$ 500.000 Até R\$ 1.000.000	R\$ 45	R\$ 60
Acima R\$ 1.000.000 Até R\$ 2.000.000	R\$ 50	R\$ 65

Os critérios de cálculo da taxa de administração acima detalhada, passaram a vigorar a partir do dia 23 de setembro de 2021, conforme ata da assembleia geral de cotistas, realizada na sede do administrador nesta data.

No período compreendido entre 01 de janeiro a 22 de setembro de 2021, a taxa de administração devida pelo Fundo a Administradora, foi calculada conforme abaixo:

Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do Fundo	Taxa de administração
Até R\$ 1.000.000	R\$ 65 por mês
De R\$ 1.000.000 até R\$ 2.000.000	R\$ 70 por mês
Acima de R\$ 2.000.000	R\$ 75 por mês

A taxa de administração é provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 dias, apropriadas e pagas mensalmente a Administradora, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos à Barzel, na qualidade de gestor e Consultor Imobiliário, ao custodiante e ao escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 637. (EM 2020 - R\$ 162).

O saldo a pagar em 31 de dezembro de 2022 relativo a taxa de administração totalizou em R\$ 30 (R\$ 70 em 2020).

Taxa de performance

Além da taxa de consultoria e gestão, a Barzel faz jus a uma taxa de performance, referente aos períodos encerrados a cada 12 (doze) meses.

A taxa de performance é apurada após decorrido o período de 12 (doze) meses contados (i) da primeira oferta pública de cotas, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400 ("primeira oferta pública de cotas"), ou (ii) do último pagamento de taxa de performance, e será facultada sua cobrança pela Barzel desde que a taxa de performance seja superior a zero.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não houve a cobrança de taxa de performance.

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e no período de 12 de novembro a 31 de dezembro de 2020, não houve resultado a distribuir, considerando que o resultado apresentado no exercício / período advém basicamente da marcação a valor justo das propriedades para investimentos.

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021 está composto de 3.538.046 cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 107,99, que representa um patrimônio líquido de R\$ 382.060. (Em 2020 estava composto por 14.036.375 cotas escriturais com valor de R\$ 106,33 cada, que totalizava R\$ 1.492.431.

10. Emissões, amortização, cisão e resgates de cotas**a) Emissões de cotas**

A primeira emissão de cotas do Fundo foi realizada de acordo com as características e os termos descritos no suplemento anexo ao regulamento do Fundo, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização das respectivas cotas.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora poderá, após recomendação da Barzel, decidir por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM nº 472, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros (caso assim admitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis), cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, limitadas ao valor total de R\$6.000.000, desconsiderando o valor da primeira oferta pública de cotas ("capital autorizado").

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Sem prejuízo do disposto acima, mediante previa aprovação da assembleia geral de cotistas, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, independentemente da utilização do capital autorizado, inclusive, mas sem restrição, com o fim de adquirir novos ativos, bem como realizar modernizações (retrofit), reformas, benfeitorias ou expansões nos imóveis alvo, de acordo com a sua política de investimento e observado que: (i) o valor de cada nova cota, conforme recomendação da Barzel, deverá ser fixado tendo-se como base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso) (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (c) o valor de mercado das cotas já emitidas; ou (d) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores; (ii) aos cotistas em dia com suas obrigações frente ao Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, não sendo admitidas cotas fracionárias, observados os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e ireitos; na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos da B3 ou do Escriturador, conforme o caso; e (iv) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, foram emitidas 794.711,544 novas cotas escriturais e nominativas. (Em 2020 – 14.036,375 cotas escriturais e nominativas), sendo integralizados em espécie, no montante de R\$ 32.055. (Em 2020 - R\$ 1.403.638, sendo R\$ 1.398.653 integralizadas com imóveis na constituição do Fundo e R\$ 4.985 em recursos).

b) Amortização de cotas

As cotas podem ser amortizadas a qualquer momento, a critério da Administradora, sempre sob a orientação afirmativa do gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido.

A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo administrador, às expensas do Fundo, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a amortização e o valor amortizado. Na data da implementação da amortização parcial o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data da realização do anúncio de amortização parcial.

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, não houve amortização de cotas.

c) Cisões

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 18 de agosto de 2021, na sede da Administradora, os cotistas deliberaram e aprovaram, por unanimidade e sem qualquer ressalva ou restrição, a cisão parcial do Fundo (data da cisão). A versão da parcela cindida para o Kumo Fundo de Investimento Imobiliário corresponde a 36,476726% do valor do patrimônio líquido, calculado conforme últimas informações divulgadas até a data da cisão, totalizando um valor de patrimônio líquido de R\$ 201.583, representadas por 2.031.690.494 cotas do Fundo, que foram canceladas.

Ativos cindidos

Brasia Properties Investimentos Imobiliários S.A.	R\$ 201.523
Caixa e equivalentes de caixa	R\$ 60
Total	R\$ 201.583

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 22 de abril de 2021, na sede da Administradora, os cotistas deliberaram e aprovaram, por unanimidade e sem qualquer ressalva ou restrição, a cisão parcial do Fundo (data da cisão). A versão da parcela cindida para o Tantou Fundo de Investimento Imobiliário, corresponde a 24,732% do valor do patrimônio líquido, calculado conforme últimas informações divulgadas até a data da cisão, totalizando um valor de patrimônio líquido de R\$ 177.005, representadas por 1.830.173,06 cotas do Fundo, que foram canceladas.

Ativos cindidos

Barzel JK Investimentos Imobiliários Ltda.	R\$ 177.005
Total	R\$ 177.005

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 9 de fevereiro de 2021, na sede da Administradora, os cotistas deliberaram e aprovaram, por unanimidade e sem qualquer ressalva ou restrição, a cisão parcial do Fundo (data da cisão). A versão da parcela cindida para o Tantou Fundo de Investimento Imobiliário, correspondente à 51,760% do valor do patrimônio líquido, calculado conforme últimas informações divulgadas até a data da cisão, totalizando um valor de patrimônio líquido de R\$ 788.811, representadas por 1.830.173,06 cotas do Fundo, que foram canceladas.

Ativos cindidos

Berrini 500 Investimentos Imobiliários Ltda.	R\$ 201.009
Brz Aliança Investimentos Imobiliários Ltda.	R\$ 69.644
Brz CEA Investimentos Imobiliários S.A.	R\$ 336.756
Pinheiros Corporate Investimentos Imobiliários Ltda.	R\$ 181.152
Caixa e equivalentes de caixa	R\$ 250
Total	R\$ 788.811

As cisões ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 somaram R\$ 1.167.399.

As movimentações do patrimônio líquido ocorridas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, com os eventos de cisões que ocorreram, se modificaram conforme abaixo:

Ativos (passivos)	Saldo 31/12/2020	Entradas (saídas)	Ajuste MTM (despesas)	Cisão 09/02/2021	Cisão 22/04/2021	Cisão 18/11/2021	Saldo 31/12/2021
Caixa e equivalente de caixa	1.005	(558)	-	(250)	-	(60)	137
Braslian Properties Ltda.	198.561	-	2.962	-	-	(201.523)	-
Barzel JK Investimentos Imobiliários Ltda.	175.254	-	1.751	-	(177.005)	-	-
Berrini 500 Investimentos Imobiliários Ltda.	201.009	-	-	(201.009)	-	-	-
BRA Alianza Investimentos Imobiliários Ltda.	69.645	-	-	(69.645)	-	-	-
BRA CEA Investimentos Imobiliários Ltda.	336.756	-	-	(336.756)	-	-	-
Pinheiros Corporate Investimentos Imob. Lt.	181.152	-	-	(181.152)	-	-	-
BRZ CDI Investimentos Imobiliários Ltda.	329.309	32.055	20.725	-	-	-	382.089
(+) Receitas de dividendos	-	(500)	500	-	-	-	-
(+) Receitas ativos equivalentes de caixa	-	(10)	10	-	-	-	-

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Ativos (passivos)	Saldo 31/12/2020	Entradas (saídas)	Ajuste MTM (despesas)	Cisão 09/02/2021	Cisão 22/04/2021	Cisão 18/11/2021	Saldo 31/12/2021
(-) Taxa de administração	(70)	677	(637)	-	-	-	(30)
(-) Auditoria e custódia	(137)	218	(217)	-	-	-	(136)
(-) Provisões de contas a pagar	(53)	173	(120)	-	-	-	-
Emissões de novas cotas	-	(32.055)	-	-	-	-	-
Totais	1.492.431	-	24.973	(788.812)	(177.005)	(201.582)	382.060
Cotas em circulação - Emitidas / (Canceladas)	14.036.375	794.712	-	(7.431.177)	(1.830.173)	(2.031.690)	3.538.046

O valor total das cisões ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 totalizou em R\$ 1.167.399.

d) Resgates de cotas

O Fundo foi constituído sobre a forma de condomínio fechado, portanto os cotistas não podem requerer o resgate de suas cotas.

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve resultado a distribuir conforme quadro abaixo:

Rendimentos	2021	2020
Lucro líquido do período	24.973	88.793
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(25.437)	(88.073)
Outras receitas e despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(95)	261
Lucro/(prejuízo) base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(559)	981

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)***12. Rentabilidade**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a rentabilidade apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício, foi positiva em 1,56%. (Em 2020 - 6,33%).

13. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Descrições dos encargos	31.12.2021		31.12.2020	
	Saldo	% sobre PL Médio	Saldo	% sobre PL Médio
Taxa de administração e gestão	637	0,11%	137	0,01%
Despesas de auditoria e custódia	217	0,04%	25	0,00%
Taxa de fiscalização da CVM	56	0,01%	320	0,02%
Outras receitas (despesas) operacionais	36	0,01%	76	0,01%
Despesa de consultoria e assessoria	27	0,00%	62	0,00%
Despesas de emolumentos e cartórios	-	0,00%	162	0,01%
Total	973	0,16%	782	0,06%

Patrimônio líquido médio R\$ 605.697 em 2021 (Em 2020 – R\$ 1.404.509).

14. Tributação

Os Fundos de investimentos imobiliários, conforme legislação em vigor, deverão distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados pelo regime de competência, ajustado pelo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

De acordo com a referida instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

Conforme o art.36 da Instrução Normativa RFB nº 1585, emitida pela Receita Federal em 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos Fundos, de investimentos imobiliários, em aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas exceto os rendimentos obtidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Investidores estrangeiros

Os rendimentos pagos à cotistas residentes e domiciliados em países considerados não paraíso fiscal são tributados em 15% e para os residentes e domiciliados em países considerados como paraíso fiscal são tributados em 20%, conforme Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015.

15. Demandas judiciais

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

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

As transações com partes relacionadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão relacionadas abaixo:

Exercício / Período	Natureza da transação	Parte	Relacionamento	Saldo
31.12.2021	Conta corrente	Brl Trust	Administrador	1
31.12.2020	Conta corrente	Brl Trust	Administrador	7
31.12.2021	Taxa de administração a pagar	Brl Trust	Administrador	30
31.12.2020	Taxa de administração a pagar	Brl Trust	Administrador	70
31.12.2021	Despesa de taxa de administração	Brl Trust	Administrador	637
31.12.2020	Despesa de taxa de administração	Brl Trust	Administrador	162

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Alteração estatutária

Em 23 de fevereiro de 2021

Através de assembleia geral de cotistas foi aprovada a fixação do preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota objeto da Oferta (“Preço de Emissão”), bem como a retificação dos subitens “c”, “e”, “f”, “g”, “i”, “j”, e “k” das deliberações tomadas no âmbito da Aprovação da 2 / 5 oferta, em virtude da fixação do Preço de Emissão, passando as condições da Oferta a vigorar nos seguintes termos:

a. Colocação e procedimento de distribuição: A oferta consistirá na distribuição pública primária das novas cotas (conforme abaixo definidas), no Brasil, sob a coordenação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, sendo uma dentre elas designada como instituição intermediária líder nos termos da regulamentação aplicável, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da oferta, podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

b. Registro para distribuição e negociação das novas cotas: As novas cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a custódia das novas cotas realizada pela B3.

c. Preço de emissão: O preço de emissão das novas cotas será de R\$ 100,00 (cem reais) (“preço de emissão”).

d. Forma de subscrição e integralização: As novas cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da oferta, o que ocorrer primeiro (“prazo de colocação”).

e. Valor total da emissão: O valor total da 2ª emissão será de R\$ 408.000 (quatrocentos e oito milhões de reais), considerando o preço de emissão (“valor total da emissão”).

f. Quantidade de novas cotas: Serão emitidas, inicialmente, até 4.080.000 (quatro milhões e oitenta mil) novas cotas da 2ª emissão (“novas cotas”, e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, “cotas”). 3 / 5

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

g. Distribuição parcial: Não será admitida, nos termos do artigo 30 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial das novas cotas. Caso a captação da totalidade das novas cotas não seja atingida, durante o prazo de colocação, a oferta e as novas cotas serão canceladas, nos termos dos documentos da oferta.

h. Direito de preferência: Não haverá direito de preferência aos atuais cotistas do Fundo em relação à oferta, tendo em vista a renúncia dos cotistas ao direito de preferência de subscrição e integralização das novas cotas.

i. Custos de distribuição: Os custos de distribuição serão arcados pelo Fundo e pelos atuais Cotistas do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta.

j. Aplicação mínima inicial: No âmbito da oferta, cada investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) cotas da oferta, no montante equivalente a R\$ 1.000,00 (um mil reais).

k. Destinação dos recursos: Os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta serão destinados da seguinte forma: (i) para o pré-pagamento integral das dívidas existentes nas sociedades do Fundo que figuram como detentoras diretas dos imóveis integrantes da carteira do Fundo ("SPE"), o que corresponderá ao percentual de aproximadamente 54% (cinquenta e quatro por cento) dos recursos líquidos captados no âmbito da Oferta, conforme descrito nos documentos da Oferta; (ii) para a aquisição dos andares 6º ao 9º do Edifício Thera Corporate, objeto das matrículas 234.687 a 234.694, todas do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo ("ativo alvo"), o que corresponderá ao percentual de aproximadamente 44% (quarenta e quatro por cento) dos recursos líquidos captados no âmbito da oferta; e (iii) os recursos remanescentes da oferta serão utilizados para o pagamento das despesas a serem incorridas pelo Fundo no processo de reestruturação societária das SPE, a ser realizado com o objetivo do Fundo passar a ser o detentor direto da totalidade dos imóveis integrantes da carteira do Fundo.

l. Demais termos e condições: Os demais termos e condições da 2ª emissão e da oferta serão descritos nos documentos da oferta

Em 23 de setembro de 2021

Conforme ata da assembleia geral de cotista realizada em 23 de setembro de 2021, foi alterado o cálculo da taxa de administração, que passou a ser cobrado da seguinte forma:

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

O administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, remuneração correspondente ao maior entre: (i) 1% (um por cento) ao ano, incidente sobre (a) o patrimônio líquido do Fundo; ou (b) o valor de mercado do Fundo, caso as cotas tenham integrado, ou passado a integrar índice de mercado no mês anterior ao do pagamento da remuneração; e (ii) remuneração mínima mensal prevista na tabela abaixo, a qual será atualizada anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE ("taxa de administração"):

Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do fundo	Taxa de administração	Taxa de administração
	(antes da primeira oferta pública de cotas do Fundo)	(após a primeira oferta pública de cotas do Fundo)
Até R\$ 300.000	R\$ 20	R\$ 35
Acima R\$ 300.000 Até R\$ 500.000	R\$ 30	R\$ 45
Acima R\$ 500.000 Até R\$ 1.000.000	R\$ 45	R\$ 60
Acima R\$ 1.000.000 Até R\$ 2.000.000	R\$ 50	R\$ 65

19. Demonstrativo ao valor justo

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

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 35.507.610/0001-60)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Em 31 de dezembro de 2021	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimentos RF	-	136	-	136
Ações de companhias fechadas	-	-	382.089	382.089
Total do ativo	-	136	382.089	382.225

Em 31 de dezembro de 2020	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimentos RF	-	998	-	998
Ações de companhias fechadas	-	-	1.491.686	1.491.686
Total do ativo	-	-	1.491.686	1.492.684

20. Divulgação de informações

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

21. Outros assuntos

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, contratou a Deloitte Touche Tohmatsu Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

Barzel Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 12 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Informações adicionais

A Administradora do Fundo, vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A Administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de hoje, não há como atestar sobre tais efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nestas demonstrações financeiras.

23. Eventos subsequentes

Até o presente momento, não ocorreu nenhum fato relevante, que necessite ser divulgado como eventos subsequentes.

Robson Christian H. dos Reis

Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri

Diretor Responsável