

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 15.538.445/0001-05
(Administrado pela Genial Investimentos
Corretora de Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 27.652.684/0001-62

Demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as principais políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2021 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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



Valor justo de propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui imóvel classificado como propriedade para investimento, no montante de R\$ 89.667 mil (equivalente a 95,52% do patrimônio líquido), que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira ("Laudo de avaliação"), elaborado por avaliador independente, que utiliza dentre outros dados e premissas, a capitalização da renda, taxas de desconto e vacância. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- (i) Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo de avaliação;
- (ii) Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, quanto à adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação; e
- (iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo de investimento em propriedade para investimento, no tocante à sua mensuração, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Reconhecimento de receita dos contratos de locação de imóveis

Os contratos de locação de imóveis correspondem a uma parcela relevante do resultado do Fundo, representando aproximadamente 67% do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Os cálculos das receitas com locação contém particularidades contratuais, especificamente no que se refere a taxas de correção anuais, carência, penalidades, multas, período de fluência e valores mensais definidos, sendo a receita reconhecida ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento. Devido a relevância da receita com contratos de locação no reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- (i) Análise dos contratos de aluguel e comparação dos dados/informações utilizados pela Administradora do Fundo para mensuração da receita;
- (ii) Recálculo da receita com aluguéis, considerando as especificidades contratuais;



- (iii) Avaliamos ainda se as divulgações nas demonstrações financeiras consideram todas as informações relevantes.

No decorrer da nossa auditoria, identificamos ajustes que, apesar de imateriais, afetariam a mensuração desses ativos, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, os quais não foram acatados pela Administradora, por terem sido considerados imateriais.

Critérios de apuração da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo

Conforme art. 10 da Lei 8.668/93, o Fundo deve distribuir aos seus cotistas no mínimo noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral. Durante o exercício corrente, o Fundo realizou distribuição aos cotistas no montante de R\$ 25.316 mil.

A apuração da base de cálculo da distribuição deve levar em consideração o descrito no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 e alterações posteriores. Adicionalmente, os desdobramentos decorrentes do provimento parcial do colegiado da CVM de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos e seu posterior efeito suspensivo levantam riscos relacionados à devida apuração, apresentação e divulgação das distribuições de rendimentos, nos casos onde os valores distribuídos são superiores ao lucro contábil acumulado.

Devido a relevância deste assunto, dos critérios de apuração do montante a distribuir, e da incerteza relacionada aos potenciais impactos que eventuais alterações nas determinações da decisão do colegiado da CVM poderiam ter sobre as demonstrações financeiras, consideramos esse assunto como significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- (i) Recálculo das distribuições dos rendimentos aos cotistas, avaliando a consistência dos cálculos matemáticos incluídos na apuração da base de cálculo, com base nos critérios de apuração determinados pela Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM nº 1/2014, considerando os desdobramentos decorrentes do provimento parcial do colegiado da CVM e efeito suspensivo citados, para os casos onde os valores distribuídos são superiores ao lucro contábil acumulado na data-base;
- (ii) Inspeção das evidências de liquidação financeira realizadas durante o exercício; e
- (iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que os critérios utilizados para apuração e apresentação das distribuições de rendimentos aos cotistas, bem como as divulgações relacionadas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.



Responsabilidades da Administradora 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 investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livre de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria da demonstração financeira

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas, a razoabilidade das estimativas contábeis e as respectivas divulgações feitas pela Administradora.



- Concluímos 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 atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações na demonstração financeira 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 a demonstração financeira representa as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também a Administradora declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos 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.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda
CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Bruno Vergasta de Oliveira
Contador CRC 1RJ093416/O-0 T-SP

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ:15.538.445/0001-05

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Balanços patrimoniais

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

Ativo	31/12/2021	% sobre patrimônio líquido	31/12/2020	% sobre patrimônio líquido
Circulante				
Disponibilidades	18	0,02	11	0,01
Ativos financeiros				
De natureza não imobiliária				
Títulos de renda fixa				
Letras financeiras do tesouro	3.323	3,54	3.202	2,55
Cotas de Fundo				
Itaú Custódia Renda Fixa Curto Prazo	2.098	2,24	3.927	3,13
Valores a receber				
Alugueis a receber	778	0,83	1.139	0,91
Total do circulante	6.217	6,63	8.279	6,60
Não Circulante				
Realizável a longo prazo				
Valores a receber				
Venda de imóvel a prazo	-	0,00	36.543	29,09
Depósito judicial - ITBI	-	0,00	2.878	2,29
	-	0,00	39.421	31,38
Investimentos				
Propriedades para investimento				
Imóveis para renda acabados	89.667	95,62	85.263	67,88
Total do não circulante	89.667	95,62	124.684	99,26
Total do ativo	95.884	102,25	132.963	105,86
Passivo				
Circulante				
Rendimentos a distribuir	719	0,77	2.230	1,78
Custo de obra a pagar	1.116	1,18	1.509	1,20
Amortização de Cotistas a Pagar	0	0,00	701	0,56
Taxa de administração a pagar	30	0,03	32	0,03
Taxa de custódia a pagar	6	0,01	10	0,01
Demais despesas	241	0,26	-	0,00
	2.112	2,25	4.482	3,58
Total do circulante	2.112	2,25	4.482	3,58
Não Circulante				
Provisão de ITBI	-	0,00	2.878	2,29
Total do não circulante	-	0,00	2.878	2,29
Total do passivo	2.112	2,25	7.360	5,86
Patrimônio líquido				
Cotas integralizadas	136.379	145,44	160.400	127,70
(-) Custos relacionados a emissão de cotas	(8.958)	(9,55)	(8.958)	(7,13)
Prejuízos acumulados	(33.648)	(35,89)	(25.839)	(20,57)
Total do patrimônio líquido	93.773	100,00	125.603	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido	95.885	102,25	132.963	105,86

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ:15.538.445/0001-05

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Demonstrações do resultado

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	31/12/2021	31/12/2020
Composição do resultado dos exercícios		
Resultado com propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis	11.717	12.860
Desconto com venda de propriedade para investimento	(3.274)	-
Correção monetária - venda de propriedade para investimento	1.410	8.464
Ajuste a valor justo	4.404	(8.921)
	14.257	12.403
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Rendas de aplicações em títulos de renda fixa	146	65
Rendas com aplicações em cotas de fundo de investimento	103	43
	249	108
Receitas diversas		
Reversão de provisão ITBI	2.878	-
Atualização depósito judicial - ITBI	771	-
	3.649	108
Outras Receitas/ Despesas		
Outras receitas/despesas administrativas	(217)	(471)
Despesas com taxa de administração	(348)	(370)
Despesas tributárias	(27)	-
Despesas com taxa custódia	(56)	(77)
	(648)	(918)
Resultado líquido dos exercícios	17.507	11.593
Quantidade de cotas	1.798.000	1.798.000
Lucro/ prejuízo líquido por cota	9,74	6,45

As notas explicativas da administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ:15.538.445/0001-05

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Lucro/ (prejuízo) acumulado	Total
Em 31 de dezembro de 2019	172.230	(8.958)	(21.592)	141.680
Lucro do exercício	-	-	11.593	11.593
Amortização de cotas	(11.830)	-	-	(11.830)
Distribuição de resultados	-	-	(15.840)	(15.840)
Em 31 de dezembro de 2020	160.400	(8.958)	(25.839)	125.603
Lucro do exercício	-	-	17.507	17.507
Amortização de cotas	(24.021)	-	-	(24.021)
Distribuição de resultados	-	-	(25.316)	(25.316)
Em 31 de dezembro de 2021	136.379	(8.958)	(33.648)	93.773

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ:15.538.445/0001-05

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado com contas de fundos - Equivalente de caixa	-	43
Rendas com títulos de renda fixa	146	-
Liquidação de custo com obra	(393)	-
Aplicação de títulos de renda fixa	-	(3.176)
Resgate de títulos de renda fixa	-	3.279
Pagamentos de taxa de administração	(351)	(366)
Pagamentos de tributos	(27)	-
Pagamentos de outras despesas administrativas	(261)	(546)
Recebimento de depósito judicial	3.649	-
Outros ganhos operacionais	1	-
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	2.764	(766)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Recebimento de Aluguéis	12.284	12.922
Recebimento pela venda de imóvel - líquido de desconto e ajustes monetários	34.679	15.777
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	46.963	28.699
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Amortizações de cotistas pagas	(24.722)	(12.119)
Rendimentos pagos	(26.827)	(14.923)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(51.549)	(27.042)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.822)	891
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	3.938	3.047
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	2.116	3.938
Redução/Aumento de Caixa e Equivalente de Caixa	(1.822)	891

As notas explicativas da administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais, exceto o valor da cota)

1 Contexto operacional

O SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 30 de abril de 2012 sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores e iniciou as suas atividades em 1º de março de 2013.

O Fundo tem como objetivo prover rendimentos de longo prazo aos cotistas, por meio de alocação de seus recursos prioritariamente na aquisição dos imóveis alvo, direta ou indiretamente, por meio da titularidade da totalidade das participações societárias.

A parcela dos recursos do Fundo que não for investida nas participações societárias será alocada pelo gestor em ativos imobiliários e/ou ativos financeiros.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o serviço de gestão do Fundo foi prestado pela Genial Gestão Ltda, atual denominação da BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.

Os investimentos do Fundo não são garantidos pela Administradora, pelo Gestor, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC), tampouco por qualquer mecanismo de seguro.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo as Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2022.

3 Descrição das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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 e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado: essa categoria compreende os ativos financeiros mantidos dentro de modelo de negócio cujo o objetivo seja manter e receber fluxos de caixa contratuais;
- As ações e os demais títulos e/ou valores mobiliários de renda variável, sem cotação em bolsa de valores, ou em mercado de balcão organizado, serão avaliados pelo critério de valor justo, que compreende o preço de venda do ativo, sobre condições atuais de mercado, avaliados anualmente.

Os Ativos financeiros em 31 de dezembro de 2021 estão mensurados da seguinte forma:

- Títulos públicos federais: valor justo;
- Cotas de fundos de investimentos: valor justo
- Contas a receber sobre a venda de imóveis: custo amortizado
- Aluguéis a receber: custo amortizado.

b. Provisões, 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.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

c. Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimentos ou destinado à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como: reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente contabilizados mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

d. Reconhecimento de receitas e despesas

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

e. Caixa e equivalente de caixa

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

f. Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são classificadas como equivalente de caixa e são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pelos Administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

g. Títulos de renda fixa

Os títulos de renda fixa integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço e ajustados ao valor de mercado em função da classificação dos títulos - Nota Explicativa nº 4.

h. Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber são registrados seguindo o regime de competência, constituindo provisão para perdas, nos casos em que haja indícios de alteração do recebimento do fluxo de caixa esperado.

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento operacional.

i. Outros ativos e passivos circulante e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias). Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos de renda fixa

Títulos para negociação	2021			2020		
	Custo atualizado	Valor de mercado	Vencimento	Custo atualizado	Valor de mercado	Vencimento
Letra Financeira do Tesouro	3.176	3.323	01/09/2023	3.176	3.202	01/09/2023
Total	3.176	3.323		3.176	3.202	

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os títulos de renda fixa foram atualizados pelas informações divulgadas nos boletins publicados pela ANBIMA.

5 Propriedades para investimentos

a) Classificação e critério adotado na mensuração

O imóvel é avaliado pelo valor de mercado, e é classificado na categoria de propriedade para investimento.

b) Relação dos imóveis: endereço, metragem da área, estágio da obra e valor

Edifício Comercial Badaró

Rua Líbero Badaró, 633/641 e Avenida Prestes Maia, 98/114 - Centro, São Paulo - SP

Imóvel Acabado

Matrícula: 117.970

Área Terreno: 3.098,87 m²

Área Construída: 20.245,68 m²

Área Locável: 13.437,27 m²

Valor em 2021: R\$ 89.667

Valor em 2020: R\$ 85.263

Edifício Comercial Belenzinho

Rua Padre Adelino, 520/550, Blocos: A, B, C, D, E, e F - Zona Leste, São Paulo - SP

Imóvel Acabado

Matrícula: 155.164

Área Terreno: 8.444,90 m²

Área Construída: 12.264,47 m²

Área Locável: 11.758,71 m²

Valor em 2021: -

Valor em 2020: -

Em 27 de novembro de 2019 foi assinada Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto de Alienação Fiduciária, pela qual ocorreu a alienação a prazo do Edifício Comercial Belenzinho, pelo valor total de R\$ 52.800, tendo o Fundo recebido no ato R\$ 8.000 e o restante parcelado da seguinte forma: (i) R\$ 34.800 em 29 parcelas de R\$1.200, todas corrigidas pelo IGP-M/FGV; e (ii) R\$ 10.000 transferência de

propriedade do imóvel, previsto para Outubro de 2021, também corrigido pelo IGP-M/FGV. Em fevereiro de 2020, foi feita uma renegociação de pagamento do saldo devedor, antecipando as últimas 6 parcelas para Outubro de 2021. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo a receber atualizado era de R\$ 36.543.

Em Aditivo de Contrato de Locação do Edifício Comercial Belenzinho, de 8 de novembro de 2019, foi acordado entre as partes que o aluguel relativo ao imóvel continuaria a ser pago ao Fundo até o término do contrato, que ocorreu em 30 de setembro de 2021.

Conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de março de 2021, foi concedido um desconto no valor de R\$ 3.274, considerando uma proposta pelo comprador em antecipar o fluxo de pagamento da seguinte forma: (i) pagamento à vista de R\$ 27.431, realizado na data da formalização do aceite da proposta e (ii) R\$ 4.000, corrigido pelo IPCA-IBGE, a ser pago na data de 01 de outubro de 2021, data da posse da compradora do Imóvel. Todos os valores foram pontualmente adimplidos pelo comprador.

Os valores recebidos, referente ao Imóvel Belenzinho, em 2021, todos corrigidos pelo IGP-M/FGV (exceto o valor de R\$ 4.000, recebido na posse do imóvel pela compradora, que foi corrigido pelo IPCA-IBGE, conforme aprovado em Assembleia), foram: (i) R\$ 3.465 referentes ao aluguel, que teve seu encerramento em 30 de setembro de 2021 e (ii) R\$ 34.679, referente a alienação a prazo.

c) Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2021, o valor justo do imóvel Edifício Comercial Badaró foi atualizado, com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado pelo avaliador independente Binswanger Brazil, considerando como data base, novembro de 2021, onde a metodologia aplicada na avaliação do imóvel foi pelo método da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

d) Despesas operacionais dos imóveis que já estão auferindo renda

Nos exercícios findos de 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve despesas de manutenção e reparo no imóvel.

e) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis da propriedade para investimento

Ativo	Matrícula	Saldo em 2020	Ajuste a valor justo	Saldo em 2021
Edifício Badaró	MAT 117.970	85.263	4.404	89.667
		85.263	4.404	89.667

6 Receitas de aluguéis

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos à locação do imóvel Edifício Comercial Badaró, conforme mencionado na Nota Explicativa 5.b. Em 31 de dezembro de 2021, os valores a receber referem-se aos aluguéis do mês de dezembro de 2021, que serão pagos em janeiro de 2022.

Imóvel	Vencimento	Total – R\$
Edifício Comercial Badaró	Janeiro 2022	778
		778

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência e a Administração acompanha tempestivamente os fluxos dos aluguéis determinados nos contratos de locação, com objetivo de mensurar possíveis indicativos de perdas esperadas. Em 31 de dezembro de 2021, não ocorreram inadimplências por parte do locatário e a Administração não identificou outros fatores que pudessem gerar indicativos de provisão para perdas esperadas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo obteve receitas de aluguel decorrente de 2 contratos locação.

<u>Descrição</u>	<u>Exercício findo em 31/12/2021 – R\$</u>	<u>Exercício findo em 31/12/2020 – R\$</u>
Propriedade para investimento		
Receitas de aluguéis	11.717	12.662

7 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O Gestor e o Administrador vêm, constantemente, tomando medidas para zelar pela correta utilização do Imóvel pelo ocupante, conforme contrato de locação vigente. O acompanhamento é feito a partir de reuniões periódicas com a ocupante, para avaliar os *status* das regularizações dos imóveis e discussão das melhores práticas a serem tomadas para o processo de regularização.

b) Fatores de risco

i) *Riscos relacionados ao setor imobiliário, ao setor de locações imobiliárias e aos imóveis-alvo*

Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os imóveis alvo e a capacidade de manter e renovar as locações e/ou de explorar os direitos de superfície dos imóveis alvo podem causar um efeito adverso para o Fundo.

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade em locar e manter locados e/ou explorar os direitos de superfície dos imóveis alvo. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os imóveis alvo podem reduzir os níveis de locação e/ou prejudicar a exploração dos direitos de superfície, restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações e/ou o preço pago em contrapartida à cessão dos direitos de superfície, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações e/ou da cessão dos direitos de superfície. Caso os imóveis alvo não gerem receita suficiente, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos cotistas.

Além disso, o imóvel pode ser afetado pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais nas regiões onde se encontra o imóvel alvo, bem como sua margem de lucro pode ser afetada em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes; (ii) eventos adversos que afetem ou limitem as atividades principais das empresas locatárias e/ou cessionárias dos direitos de superfície dos imóveis-alvo; (iii) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações ou dos preços pagos em contrapartida à cessão dos direitos de superfície e/ou aumento da inadimplência dos locatários ou cessionários dos direitos de superfície; (iv) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os imóveis-alvo; e (v) percepções negativas pelos locatários ou cessionários dos direitos de superfície e/ou

locatários em potencial ou cessionários dos direitos de superfície em potencial com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os imóveis-alvo. Nestes casos, o Fundo e o imóvel poderão sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

ii) *Insuficiência de conta garantia para pagamento de custos de regularização e manutenção dos imóveis alvo*

Nos termos do compromisso de compra e venda foi constituída uma conta garantia em favor do Fundo na qual ficará retido o valor calculado por empresa idônea e especializada para o pagamento, conforme necessário, (a) dos custos referentes à averbação de área construída do imóvel Belenzinho; (b) dos eventuais custos para o pagamento de ITBI decorrente do término da vigência da escritura de cessão de direito de superfície; (c) do pagamento de multas e penalidades que eventualmente venham a ser impostas ou tenham de ser pagas pela Belenzinho Investimentos Imobiliários e Participações S.A.; e (d) dos custos que vierem a ser incorridos para a regularização da área de aproximadamente 350 m² do imóvel Badaró.

iii) *Renovação dos contratos de locação*

Caso o contrato de locação do Imóvel Badaró não seja renovado na respectiva data de seu vencimento, o Fundo poderá ter dificuldades para alugar o imóvel nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos Contratos de Locação, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo locatário ou superficiário, conforme o caso, no curto e médio prazo.

iv) *Riscos relacionados aos imóveis alvo*

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação à empresa investida e aos imóveis alvo, poderão restringir ou impossibilitar a aquisição, pelo Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, dos imóveis-alvo. Nesse caso, o objetivo do Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade poderão ser impactados negativamente.

v) *Riscos relacionados ao Fundo, às cotas e à oferta*

O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta e/ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

vi) *Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação*

Em 24 de janeiro de 2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21 de dezembro de 2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

Considerando o atual efeito suspensivo da decisão deferido pela CVM, a Administradora entende que tais discussões não produzem nenhum tipo de efeito ao Fundo na referida data base.

8 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos.

9 Remuneração da administração

Pelos serviços de administração, gestão e escrituração será devida a taxa de administração de 0,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.

A remuneração devida à administradora é calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A remuneração da administradora é calculada todo dia útil com base no patrimônio líquido do Fundo do dia anterior à realização do referido cálculo, à razão de 1/252.

A taxa de administração engloba a remuneração da Administradora e da Gestora.

Em 31 de dezembro de 2021, a despesa com remuneração da administração foi de R\$ 349 (2020: R\$ 370).

10 Distribuição de resultados

O Administrador distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis, contados após o encerramento dos balanços semestrais. O referido saldo poderá ter outra destinação, desde que dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu a distribuição de R\$ 25.316 (2020 – R\$ 15.840), em atendimento ao art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93, que determina a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no exercício, apurado segundo o regime de caixa. No mesmo sentido determina o regulamento do Fundo, conforme mencionado acima.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2021	2020
(=) Lucro contábil apurado no período pelo regime de competência	17.610	11.593
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(4.653)	(9.757)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	12.612	9.000
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	464	5.248
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(86)	(38)
(=) Lucro ajustado para base de cálculo da distribuição	25.946	16.046
Rendimento distribuído (i)	25.316	15.840
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	97,57%	98,72%
Rendimento pago referente ao exercício anterior (ii)	2.230	1.312
Rendimento pago referente ao exercício vigente	24.597	13.611
Rendimentos a serem pagos no exercício seguinte (iii)	719	2.230

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no período, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora, considerando os desdobramentos decorrentes do provimento parcial do colegiado da CVM e efeito suspensivo citados, para os casos onde os valores distribuídos são superiores ao lucro contábil acumulado na data-base.

(ii) A parcela de R\$ 2.230 foi liquidada em 8 de janeiro de 2021.

(iii) A parcela de R\$ 719 foi liquidada em 7 de janeiro de 2022.

11 Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas.

a) Emissão

A primeira emissão de cotas do Fundo foi composta de 1.798.000 cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 cada, na data da emissão, perfazendo a primeira emissão, na data da emissão, o montante total de até R\$179.800. O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral na qual deverá estabelecer o preço das novas emissões. As cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seus titulares. Todas as cotas terão direito a voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada cota a um voto.

b) Amortização

As cotas poderão ser amortizadas pelo Administrador a qualquer momento, para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foi amortizado o montante de R\$ 24.021 (2020: R\$ 11.830)

c) Resgate

As cotas somente serão resgatadas na data de liquidação do Fundo.

d) Negociação das cotas

As cotas são negociadas em mercado de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com o código, SPTW11, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, as negociações estão demonstradas a seguir:

Data	Quantidade de cotas negociada	Preço de fechamento
01/2020	416.830,00	70,13
02/2020	144.232,00	69,60
03/2020	139.298,00	57,20
04/2020	84.905,00	63,66
05/2020	77.626,00	59,84
06/2020	94.457,00	61,19
07/2020	141.204,00	64,40
08/2020	105.503,00	74,52
09/2020	103.569,00	83,55
10/2020	117.599,00	81,98
11/2020	85.837,00	82,11
12/2020	109.599,00	80,44
01/2021	90.481	87,01
02/2021	99.405	82,00
03/2021	100.186	80,93
04/2021	254.989	61,99
05/2021	179.121	48,78
06/2021	149.428	54,40
07/2021	160.556	61,99
08/2021	118.083	57,69
09/2021	95.272	58,61
10/2021	130.349	44,95
11/2021	134.295	47,10
12/2021	113.265	46,50

e) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercícios findos	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	(*) Rentabilidade %
Em 31 de dezembro de 2021	100.894	52,2111	(25,26)
Em 31 de dezembro de 2020	138.813	69,8570	(11,35)

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada considerando o efeito das amortizações e distribuições de rendimentos.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

12 Encargos

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

Despesas administrativas	Valores	% sobre PL Médio
Outras receitas/despesas administrativas	217	0,22%
Despesas com taxa de administração	348	0,34%
Despesas tributárias	27	0,03%
Despesas com taxa custódia	56	0,06%
Total	648	0,64%
Patrimônio Líquido Médio	100.894	

13 Tributação

a. Fundo

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% de suas cotas, de acordo com Instrução Normativa RFB 1585/2015.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, que poderá ser compensado quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

b. Cotista

De acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, em relação aos cotistas pessoas físicas, ficam isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício só será concedido caso o FII possua no mínimo 50 cotistas e caso o cotista pessoa

física titular das cotas que façam jus ao recebimento possua menos que 10% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, os rendimentos auferidos por cotistas não-residentes no país estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (no caso de não-residente localizado em paraíso fiscal, a alíquota aplicável é de 20%).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos FII, por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

As transações entre o Fundo e a instituição administradora seguem no demonstrativo abaixo:

Despesas	2021	2020
Taxa de administração e gestão	349	370
Passivo	2021	2020
Taxa de administração e gestão a pagar	30	32

15 Prestadores de serviços

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Gestor: Genial Gestão Ltda.

Distribuidor: Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

Controladoria, custodiante,
processamento e tesouraria: Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que a Administradora, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não contratou serviços da KPMG Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer gerenciais não seu cliente ou promover os seus interesses.

17 Demandas judiciais

O Fundo é autor de Processo Judicial, iniciado em 14 de abril de 2016, contra o Município de São Paulo, com os seguintes objetivos: (a) declarar a inexistência de relação jurídico-tributária entre o Fundo e o Município de São Paulo no que diz respeito ao ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) sobre a extinção do direito de superfície, assim como anular eventual auto de infração/lançamento lavrado ou realizado pelo Município de São Paulo, ou que viesse a ser lavrado ou realizado, por todos os motivos

anteriormente relacionados; (b) subsidiariamente, reconhecer e declarar a ilegalidade e inconstitucionalidade da utilização do valor venal de referência, com a adoção do valor venal ou valor de mercado; (c) subsidiariamente, reconhecer e afastar a incidência dos encargos moratórios; (d) reconhecer e garantir, definitivamente, o direito à averbação do cancelamento/extinção da superfície instituída sobre o imóvel objeto da matrícula n. 117.970 sem que haja a obrigatoriedade/exigência do recolhimento de ITBI e da apresentação da guia respectiva para o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Em 15 de abril de 2016, o Fundo depositou em juízo o montante de R\$ 2.878, para iniciar a ação judicial de questionamento das exigências de ITBI descritas acima. Na mesma data, em função da impossibilidade da Administradora concluir quanto ao êxito da demanda judicial iniciada, foi registrada provisão para pagamento de tal exigência, no mesmo montante. Em 17 de novembro de 2017, a ação foi julgada procedente. Em 15 de abril de 2019 foi disponibilizada certidão de decurso do prazo para apresentação de recurso.

Conforme Fato Relevante divulgado em 08 de abril de 2021, foi publicada decisão determinando a expedição de mandado de levantamento judicial, referente à integralidade do depósito judicial de 15 de abril de 2016, no montante de R\$ 2.878, em favor do Fundo. Foi depositado na conta do Fundo, em 24 de junho de 2021, o valor atualizado de R\$ 3.649.

18 Política de divulgação das informações

O Fundo divulga mensalmente as informações sobre a distribuição de rendimentos e ocasionalmente demais informações relevantes nos sites do administrador, gestor, da B3 e do próprio Fundo.

19 Informações adicionais

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de corona vírus, que é uma situação em evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão do seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que pode vir a trazer reflexos na precificação da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada diariamente ao valor de mercado. O Administrador e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, como resultado deste evento, diferente daqueles já capturados nos valores de mercado dos instrumentos financeiros da carteira do Fundo. Adicionalmente, ambos estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao Corona vírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

20 Eventos subsequentes

Em 07 de janeiro de 2022, O Fundo pagou R\$ 719 referente a distribuição de rendimentos aos cotistas, conforme demonstrado na Nota Explicativa 10.

No primeiro trimestre de 2022, o Fundo pagou R\$ 1.438 referente a distribuição de rendimentos aos cotistas

* * *

Cintia Sant'ana de Oliveira
Diretor

Gabrielle Oliveira
Contadora
CRC RJ - 097090/O-4