

Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 37.262.752/0001-30
Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
S.A.
CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstrações financeiras
do período de 06 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Balanço patrimonial	3
Demonstração do resultado	4
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	5
Demonstração do fluxo de caixa - método direto	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras	7

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário

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

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 06 de setembro (data de início das operações) a 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 Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 06 de setembro a 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

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 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. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de investimentos em ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercados organizados mensurados pelo método de equivalência patrimonial

Conforme descrito na nota explicativa nº5 às demonstrações financeiras, os investimentos em ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado foram mensurados pelo método de equivalência patrimonial (MEP), e avaliado, no mínimo anualmente, pela Administradora do Fundo, para identificar indícios de perda no valor recuperável desses investimentos. Em 31 de dezembro de 2021, os saldos desses investimentos totalizavam R\$ 36.343 mil representando 81,75% do total do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os investimentos em ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercados organizados foi considerado um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, (a) teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com os Contratos Sociais das companhias investidas, (b) análise das informações das companhias, incluindo os percentuais de participação, movimentações e recálculo da equivalência patrimonial e outros resultados auferidos com esses investimentos; (c) realização da revisão das últimas informações financeiras auditadas das companhias investidas; (d) leitura e análise do contrato de compra e venda e das comunicações realizadas entre o Fundo e as companhias investidas; e (e) avaliação da adequacidade das divulgações contidas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em ações de companhias sem negociações em bolsa de valores ou mercado organizado, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulados pela Instrução CVM 472/08 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 do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo 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 detecta 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.
- Obtivemos 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

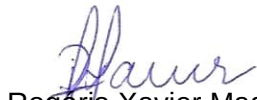
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Belo Horizonte, 09 de setembro de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6



Rogério Xavier Magalhães
Contador
CRC-1MG080613/O-1

Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 37.262.752/0001-30

(Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota		2021
		Valor	% sobre o PL
Ativo			
<u>Circulante</u>		8.153	18,34%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		487	1,10%
Disponibilidades	4	3	0,01%
Banco conta movimento		3	0,01%
Operações compromissadas	4.i	484	1,09%
Letras do tesouro nacional		484	1,09%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		7.666	17,24%
Contas a receber	5.c	7.666	17,24%
Créditos adquiridos a receber		7.666	17,24%
<u>Não circulante</u>		36.343	81,75%
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Investimento em sociedade de propósito específico	5	36.343	81,75%
Ações de companhias fechadas - Lago da Pedra S.A.		12.424	27,95%
Ágio por expectativa de rentabilidade futura		23.919	53,80%
Total do ativo		44.496	100,09%
Passivo			
<u>Circulante</u>		41	0,09%
Auditoria		35	0,08%
Taxa de gestão		6	0,01%
Total do passivo		41	0,09%
Patrimônio líquido	8	44.455	100,00%
Cotas integralizadas		47.846	107,63%
(-) Custos relacionados à emissão de cotas		(60)	(0,14%)
Prejuízos acumulados		(3.331)	(7,49%)
Total do passivo e patrimônio líquido		44.496	100,09%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 37.262.752/0001-30

(Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Demonstração do resultado

Período de 06 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto resultado líquido por cota)

	Nota	2021
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Resultado de participação em sociedade de propósito específico		
Equivalência patrimonial	5.b	168
Amortização de ágio	5.b	(1.709)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>(1.541)</u>
Outros ativos financeiros		
Resultado com aplicações em operações compromissadas	4.i	22
Resultado líquido de outros ativos financeiros		<u>22</u>
Outras receitas/despesas	10	<u>(158)</u>
Taxa de administração		(76)
Auditoria externa		(35)
Taxa de gestão		(24)
Taxa de escrituração		(9)
Outras despesas operacionais		(14)
Prejuízo do período		<u>(1.677)</u>
Quantidade de cotas		55.050
Resultado líquido por cota (em Reais)		<u>(30,46)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 37.262.752/0001-30

(Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 06 de setembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas/ amortizadas	(-) Custos relacionados à emissão de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Em 06 de setembro de 2021 (início das atividades)	8	-	-	-	-
Integralização de cotas		55.050	-	-	55.050
(-) Custos relacionados à emissão de cotas		-	(60)	-	(60)
Amortização de cotas		(7.204)	-	-	(7.204)
Prejuízo do período		-	-	(1.677)	(1.677)
Distribuição de rendimentos		-	-	(1.654)	(1.654)
Em 31 de dezembro de 2021	8	47.846	(60)	(3.331)	44.455

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 37.262.752/0001-30

(Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Período de 06 de setembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais)

	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendimentos com operações compromissadas	22
Pagamento de taxa de administração	(76)
Pagamento de taxa de gestão	(18)
Pagamento de tributos	(5)
Pagamento de taxa de escrituração	(9)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(4)
Demais recebimentos e pagamentos	(5)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(95)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de ações de sociedade de propósito específico	(37.884)
Aquisição de direitos creditórios de sociedade de propósito específico	(16.666)
Recebimento de direitos creditórios de sociedades de propósito específico	9.000
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(45.550)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	55.050
Custos relacionados à emissão de cotas	(60)
Amortização de cotas	(7.204)
Distribuição de rendimentos	(1.654)
Caixa líquido oriundo das atividades de financiamento	46.132
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	487
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	487
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	487
Conciliação do caixa líquido das atividades operacionais com resultado contábil:	
	2021
Caixa líquido das atividades operacionais	(95)
Pagamento de taxa de gestão	(6)
Auditoria externa	(35)
Equivalência patrimonial	168
Amortização de ágio	(1.709)
Prejuízo contábil	(1.677)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

O Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust” ou “Administradora”), foi constituído em 06 de setembro de 2021, 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.

O Fundo é destinado a investidores qualificados nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, observado que no âmbito de toda e qualquer oferta restrita, as cotas somente poderão ser distribuídas a investidores profissionais. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, conforme a política de investimento, por meio da realização de investimentos em ativos imobiliários, em especial em empreendimentos imobiliários, através da aquisição de ações de emissão da Lago da Pedra Participações S.A. (“companhia investida”), ou de novos ativos imobiliários que atendam aos critérios de elegibilidade, com a finalidade de rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos que compõem a carteira do Fundo; e (b) a posterior alienação, à vista ou a prazo, das unidades autônomas dos empreendimentos integrantes da carteira, conforme permitido por este regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Riza Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da administradora, da gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 das demonstrações financeiras. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo de ativos financeiros e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 09 de setembro de 2022.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por ativos financeiros que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “overnight”.

d) 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 são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo seu valor justo de aquisição, acrescido dos custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando mensurados ao custo amortizado. Quando mensurados ao valor justo os custos de transação são lançados diretamente ao resultado, no momento da aquisição.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando especificado

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. *Data de reconhecimento*

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

ii. *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 ao custo amortizado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito exclusivo de renda. Essa categoria está composta por direitos creditórios adquiridos.

Ativos financeiros 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. Esta categoria está composta por operações compromissadas.

f) Investimento em sociedade de propósito específico

Os investimentos em sociedade de propósito específico são contabilizados inicialmente pelo seu valor de custo de aquisição segregados nas seguintes subcontas:

- (i) “Ações de companhia fechada” - registra o valor de aquisição do investimento à proporção do patrimônio líquido contábil da companhia investida, sendo atualizado pelo método de equivalência patrimonial, tendo em contrapartida o resultado do período, considerando o patrimônio líquido contábil da companhia investida à data do encerramento do exercício social do Fundo ajustado, quando aplicável, aos parâmetros de rentabilidade previstos contratualmente (nota 5) e;
- (ii) “Ágio por expectativa de rentabilidade futura” - registra valor excedente, após os ativos e passivos identificáveis, correspondente à diferença entre o valor pago e o valor definido pelo item (i), atualizados de acordo com a sua expectativa de realização.

Tendo em vista que o valor do ágio pago refere-se a um negócio com prazo estimado de retorno do investimento (considerando a vida útil-econômica estimada de execução e venda dos projetos imobiliários), tal valor é amortizado por este prazo, que é estimado em 5 (cinco) anos.

Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 37.262.752/0001-30

(Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

g) Dividendos e redução de capital

Por ocasião da declaração de dividendos pela companhia investida, a parcela dos dividendos pertencente ao Fundo é contabilizada na rubrica de dividendos a receber, na proporção de sua participação no capital social da companhia investida, tendo como contrapartida a redução da rubrica . Para fins de melhor evidenciação da apuração dos rendimentos a distribuir pelo Fundo, tais dividendos são apresentados na Demonstração do resultado, de forma segregada da rubrica de equivalência patrimonial, em receita com dividendos.

Os valores de redução de capital, quando aprovados pelos acionistas da companhia investida, são reconhecidos em rubrica do ativo circulante, em contra partida da rubrica de investimento em sociedade de propósito específico.

h) Créditos adquiridos a receber

Por ocasião da aquisição do investimento na companhia investida, o Fundo também adquiriu o direito creditório dos antigos acionistas referente ao valor a receber por redução do capital social, aprovada em exercícios anteriores, o qual está sendo liquidado financeiramente pela companhia investida de acordo com a sua disponibilidade de fluxo de caixa.

i) Provisão de 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. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

j) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Os saldos dos ativos e passivos estão apresentados entre “circulantes” (com vencimento em até 365 dias da data das demonstrações financeiras) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias da data das demonstrações financeiras).

k) Prejuízo por cota

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

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa está assim composto:

	2021
Bancos	3
Operações compromissadas (i)	484
Total	487

(i.) Operações compromissadas

As operações compromissadas são de liquidez imediata e estão assim representadas:

	31/12/2021
Valor de compra	484
Valor de revenda	484
Taxa da operação (% a.d.)	0,07%
Quantidade de dias (over)	1
Garantia	LTN

Durante o período de 06 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 22 apropriados como rendimento de operações compromissadas, conforme demonstrado no quadro da demonstração do resultado, na rubrica “Resultado com aplicações em operações compromissadas”.

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía o seguinte investimento em sociedade de propósito específico:

Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 37.262.752/0001-30

(Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

						2021
Empresa	Critério de avaliação	Quantidade de ações detidas	Participação	Tipo de participação	Custo de aquisição	Valor atualizado
Lago da Pedra Participações S.A.	Equivalência patrimonial	35.129.921	90%	Controlada	37.884	36.343
Total					37.884	36.343

(i) Resumo do projeto imobiliário da SPE

Lago da Pedra Participações S.A.

Em 20 de agosto de 2021 o Fundo adquiriu 90% do capital social da Lago da Pedra Participações S.A. (“Lago da Pedra” ou “Companhia”), com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, que é uma companhia de capital fechado, constituída em 14 de fevereiro de 2018, tendo como objeto a incorporação e a comercialização de bens imóveis. A Companhia tem como foco a participação em companhias que desenvolvem atividade imobiliária de construção e incorporação de imóveis de alto e médio padrão.

A Companhia é a única sócia das SPEs que detêm os empreendimentos imobiliários destinados à venda, conforme quadro abaixo, exceto pela Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda., da qual a companhia detém, por meio da Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda., 90% das cotas representativas da totalidade do capital social. O objetivo da Companhia é financiar os projetos imobiliários das SPEs e, posteriormente, alienar, à vista ou a prazo, os empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais a fim de rentabilizar os investimentos efetuados.

Sociedades de propósito específico	Empreendimentos imobiliários	Matrículas	Unidades Residenciais	Unidades Comerciais	Torres	Endereço do empreendimento	Estágio da Construção
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Parque Ponta Negra – Condomínio Reserva das Águas	41.174	63	0	1	Avenida Coronel Teixeira, nº 5.803, Reserva das Águas, bairro Ponte Negra, Manaus	Finalizada
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Parque Ponta Negra – Condomínio Reserva das Praias	41.176	265	0	2	Avenida Coronel Teixeira, nº 5.803, Reserva das Águas, bairro Ponte Negra, Manaus	Finalizada

Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 37.262.752/0001-30

(Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Conquista Betim Jardim Brasília – Condomínio Alegria	164.409	196	0	10	Rua Artur Rabelo, S/N, Lote 01, Quadra E, Parque das Indústrias, Betim/MG, 32.671-376	Finalizada
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Conquista Betim Jardim Brasília – Condomínio Felicidade	164.408	124	0	6	Rua Artur Rabelo, S/N, Lote 01, Quadra E, Parque das Indústrias, Betim/MG, 32.671-376	Finalizada
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Conquista Bem Viver - Betim	175.549	308	14	14	Rua Cláudio Clover, nº 481, Bairro Sítio São João, Betim – Minas Gerais	Em Andamento
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Conquista Paraíso - Betim	164.413	88	0	5	Rua D, nº 238, quadra G, lote 2, Bairro Sítio São João, Betim/MG	Em Andamento
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Conquista Harmonia	164.414	128	0	7	Rua A, nº 267, Bairro Sítio São João, Betim/MG	Em Andamento
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	Conforme Água Marinha	Conforme Água Marinha	Conforme Água Marinha	Conforme Água Marinha	Conforme Água Marinha	Conforme Água Marinha	Conforme Água Marinha
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Magic Garden Houses 1	391.722	137	0	16	Rua Projetada A, nº 345, Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ.	Finalizada
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Magic Garden Houses 2	391.721	13	0	2	Rua Projetada A, nº 345, Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ	Finalizada
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Estilo Viver Bem	34.603	160	0	2	Rua Carmelita Prates da Silva, 590, São Rafael, Belo Horizonte/MG, 30.550-110	Finalizada

Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 37.262.752/0001-30

(Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Estilo Sintonia	97.203	144	0	1	Rua Carmelita Prates da Silva, 424, São Rafael, Belo Horizonte/MG30.550-110	Em Andamento
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Residencial Esplendore	5.373	160	0	2	Rua Jacira Reis, 275, São Jorge, Manaus/AM, 69.033-008	Finalizada
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	The Point Residence	143.534	122	0	1	Rua das Pitangueiras, 03, Norte (Águas Claras), Brasília/DF, 71.908-720	Finalizada
Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Alto São Francisco	228.496	96	0	2	Rua Professor Wladimir Pereira, 100, Vila São Silvestre, São Paulo/SP, 05.386-360	Finalizada
Valença Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Go Up Residence	96.688	124	0	1	Rua Bogari, 121, Nova Suíça, Belo Horizonte/MG, 30.421-188	Não Iniciada
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Samambaia	196.866 a 196.883 (lotes de 1 a 18)	568	0	4	196.866 a 196.883 (lotes de 1 a 18)	Não Iniciada

- (ii) Sumário do balanço patrimonial em 31/12/2021 e movimentação do patrimônio líquido contábil da SPE, desde a aquisição pelo Fundo:

	31/12/2021		31/12/2021
Ativo		Passivo	
Circulante	123.871	Circulante	89.150
Caixa e equivalentes	6	Empréstimos e Financiamentos ¹	56.122
Partes relacionadas	114.833	Fornecedores	2
Tributos a recuperar	8	Obrigações tributárias	14
Outros créditos	9.024	Partes relacionadas	8.518
		Outras contas a pagar	24.494
Não circulante	5.484		
Investimentos	5.484	Não circulante	26.400
		Empréstimos e Financiamentos ¹	26.400
		Patrimônio líquido	13.805
		Capital social	1

Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 37.262.752/0001-30

(Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

		Adiantamento para futuro aumento de capital ²	13.804
Total do ativo	129.355	Total do passivo e do patrimônio líquido	129.355

	Saldo 31/08/2021	Dividendos antecipados ²	Resultado do período	Saldo 31/12/2021
Lago da Pedra Participações S.A. (i)	13.618	4.635	(4.448)	13.805
Total	13.618	4.635	(4.448)	13.805

As demonstrações financeiras da Companhia investida referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. que emitiu relatório de auditoria sem ressalvas, em 17 de março de 2022.

(1) Os dividendos a serem distribuídos pelas SPEs investidas estão cedidos fiduciariamente às instituições financeiras credoras dos financiamentos.

(2) Refere-se ao aporte de recursos financeiros realizado pela acionista Direcional Engenharia S.A., o qual foi classificado como Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (“AFAC”). Em assembleia geral extraordinária da companhia, realizada em 06 de março de 2022, conforme detalha na nota explicativa nº 18, houve a conversão integral do AFAC em aumento de capital com a emissão de uma ação em favor da acionista.

(iii) Movimentação do investimento:

	<u>2021</u>
Saldo inicial	-
(+) Investimento ao PL (i)	12.256
(+) Ágio por rentabilidade futura (ii)	25.628
(=) Total do preço de aquisição	37.884
(-) Amortização do ágio (ii)	(1.709)
(+) Equivalência patrimonial (iii)	168
Saldo final	36.343

- (i) Em 20 de agosto de 2021, o Fundo realizou transação com a Direcional Engenharia S.A. (“Direcional” ou “Vendedora”), envolvendo a Lago da Pedra, com as seguintes características: (a) aquisição de 35.129.921 ações ordinárias representativas de 90% do capital social da Lago da Pedra, ao valor de R\$ 37.884; e (b) aquisição de direito de crédito a receber da SPE referente ao valor de redução de capital em aberto, no valor de R\$ 16.666 (ver item (b) abaixo).

- (ii) Pela aquisição das ações da companhia o Fundo pagou R\$ 25.628 a título de ágio por expectativa de rentabilidade futura, baseado no fluxo de caixa e rentabilidade esperados dos empreendimentos imobiliários para um período de até 5 (cinco) anos a partir da data de aquisição.
- (iii) A equivalência patrimonial é calculada tomando-se por base o patrimônio líquido contábil da SPE, ajustado, quando aplicável, pelos parâmetros previstos de rentabilidade do investimento para o Fundo, acordados com o vendedor. Consoante os termos do contrato de compra e venda há as seguintes hipóteses do Fundo liquidar o investimento na SPE pelos parâmetros de rentabilidade acordados: (a) pelo exercício de opção de compra das suas ações na SPE pela Direcional, pelo valor unitário de R\$ 1,00 (um real) pela totalidade das ações da SPE, caso seja atingido o Benchmark da SPE, nos termos do Regulamento; e (b) pela venda de investimentos imobiliários a terceiros, durante o prazo de duração do Fundo. Desta forma, quando o patrimônio contábil da SPE excede o valor estimado de rentabilidade acordado para o investimento do fundo, o patrimônio líquido é ajustado para fins de equivalência patrimonial, a fim de refletir os termos acordados entre o fundo e a Vendedora.

b) Direitos de crédito adquiridos a receber

Conforme descrito no item (i) acima, o Fundo adquiriu da Vendedora créditos contra a SPE no valor de R\$ 16.666, referente a redução de capital aprovada em assembleia geral extraordinária da companhia, de 15 de março de 2021. Desde a data da aquisição até 31 de dezembro de 2021 foram recebidos R\$ 9.000. O valor em aberto foi recebido pelo Fundo até a emissão destas demonstrações financeiras (ver nota 18).

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregados entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b) Fatores de risco

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

Riscos de liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

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

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez para honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios ativos imobiliários e/ou aos empreendimentos e ao funcionamento do Fundo, sendo necessário aporte de capital por parte dos cotistas. Ainda, a variação negativa dos ativos

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando especificado

imobiliários e dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Além disso, o regulamento estabelece algumas situações em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo, hipótese na qual o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal da companhia investida, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tal ativo. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Riscos de crédito

Os cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos decorrentes do investimento na companhia investida, que por sua vez, tem como objeto social participar como sócia no capital de determinadas SPE detentoras dos empreendimentos, conforme disposto neste regulamento. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte da companhia investida dos rendimentos decorrentes do investimento nas SPE, que por sua vez, estarão sujeitos ao risco de comercialização das unidades imobiliárias dos empreendimentos, bem como ao risco de crédito dos compradores das unidades imobiliárias dos empreendimentos.

Os compradores das unidades imobiliárias poderão não ter recursos suficientes para honrar com as dívidas contraídas nos compromissos de compra e venda das unidades imobiliárias dos Empreendimentos ou, ainda, poderão solicitar a rescisão, cessão ou distrato dos referidos compromissos, o que poderá impactar o fluxo financeiro esperado do Fundo e a rentabilidade das cotas.

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

Existem outros fatores de risco que o fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não poderá investir em derivativos, nem mesmo para fins de proteção patrimonial.

8 Patrimônio líquido

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

Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 37.262.752/0001-30
(Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando especificado

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido e têm forma nominativa, são escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, mantida pela administradora.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

As cotas foram emitidas em série única.
Todas as cotas têm direito de voto nas assembleias gerais, correspondendo cada cota a um voto.

No ato da subscrição de cotas, o subscritor: (i) assinou o boletim individual de subscrição, que é autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela oferta restrita; (ii) recebeu exemplar atualizado deste regulamento; e (iii) declarou sua condição de Investidor Profissional e atestará estar ciente de que, dentre outras características e condições, (a) a oferta restrita não foi registrada perante a CVM; e (b) as cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas no regulamento e na Instrução CVM nº 476/09.

As cotas deveriam ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo respectivo preço de integralização, no ato de sua subscrição.

Durante o período de 06 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, foram subscritas e integralizadas 55.050 cotas no montante de R\$ 55.050.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No período findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 60 referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

Segue abaixo a composição destes custos:

	2021
(+) Comissão B3	(56)
(+) Taxa de registro ANBIMA	(4)
Saldo final	(60)

iii. Amortização

O Fundo pode amortizar as cotas, de forma parcial ou total, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis e no regulamento.

Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 37.262.752/0001-30
(Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando especificado

As cotas são amortizadas mensalmente todo dia 15 de cada mês pela administradora, exceto se o referido dia não corresponder a dia útil, sendo a amortização realizada no dia útil subsequente, em regime de caixa, se e somente se houver recursos disponíveis na carteira, excluídos os custos relacionados a despesas ordinárias, despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos imobiliários, reserva de caixa e demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, nas respectivas datas de amortização, de acordo com os termos e condições estabelecidos no regulamento e em cada suplemento.

Os pagamentos de amortização das cotas são realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN e de acordo com os prazos e procedimentos previstos pela B3.

Quando da liquidação do Fundo, em caso de decisão da assembleia geral, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das cotas, as cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela assembleia geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada cotista na composição do patrimônio do Fundo.

O Fundo buscará um parâmetro de rentabilidade para remunerar as cotas correspondente ao valor de referência das cotas, o qual não constitui, sob qualquer hipótese, promessa de rendimentos ou obrigação em assegurar tal remuneração aos cotistas por parte da administradora, da gestora, das instituições intermediárias responsáveis pela colocação das cotas ou de quaisquer de suas respectivas partes relacionadas. O “valor de referência das cotas” corresponde ao valor resultante do preço de aquisição atualizado pela variação acumulada da taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 5% ao ano, ano base de 252 dias úteis calculados pro rata die desde a data do efetivo desembolso do preço de aquisição.

Durante o período de 06 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, o Fundo efetuou amortização de cotas equivalente ao montante de R\$ 7.204.

iv. Resgate

Não é permitido o resgate de cotas.

v. Ambiente de negociação das quotas

As cotas foram depositadas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”).

Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 37.262.752/0001-30

(Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

No período de 06 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, não houve negociação de cotas no mercado secundário.

vi. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2021
Prejuízo Contábil	(1.677)
(+) Amortização de ágio por expectativa de rentabilidade futura	1.709
(+) Equivalência patrimonial	(168)
(+) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	1.716
(+) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	77
Lucro conforme regime de caixa	1.657
Total dos rendimentos distribuídos no período (i)	1.654
Rendimentos pagos do período atual	1.654
Percentual distribuído	99,82%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no período findo em 31 de dezembro de 2021, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2021.

vii. Evolução e rentabilidade

Período findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
Em 31 de dezembro de 2021	807,5410	-15,34%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são

Administração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão: Riza Gestora de Recursos Ltda.

Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 37.262.752/0001-30

(Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão imobiliária:	Direcional Engenharia S.A.

10 Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2021	
	Valores em R\$	% sobre o PL médio
Taxa de administração	76	0,15%
Auditoria externa	35	0,07%
Taxa de gestão	24	0,05%
Taxa de escrituração	9	0,02%
Tributos	5	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	4	0,01%
Taxa B3/SELIC	3	0,01%
Bolsa de valores	2	0,00%
Total	158	0,32%
Patrimônio líquido médio	51.051	

a) Remuneração da administradora, do custodiante, da gestora e da gestora imobiliária.

i. Administradora

Pelos serviços de administração e controladoria do Fundo, gestão da carteira, gestão imobiliária dos ativos integrantes da carteira, custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira e escrituração das cotas, é devida pelo Fundo uma taxa de administração, apurada e paga aos respectivos prestadores de serviços, em montante equivalente à soma dos seguintes valores:

(i) 0,10% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido, são devidos à administradora, pelos serviços de administração, custódia e controladoria, observada a remuneração mensal mínima de R\$ 17;

(ii) 0,15% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido, são devidos à gestora, pelos serviços de gestão do Fundo; e

(iii) a partir da primeira integralização de cotas, é devido à administradora, pelos serviços de escrituração das cotas, o valor correspondente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista até 2.000 cotistas, acrescido de R\$ 0,90 (noventa centavos) por cotista que exceda os 2.000 até 10.000 cotistas, e acrescido de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por cotista acima de 10.000, observada a remuneração mensal mínima de R\$ 3.

Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 37.262.752/0001-30
(Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando especificado

A taxa de administração é devida mensalmente, sendo a primeira parcela devida no último dia útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas e as demais no último dia útil dos meses subsequentes.

As parcelas indicadas nos itens (i) e (ii) acima são incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo apurado diariamente, à razão de 252 dias úteis.

Sem prejuízo do disposto no item acima, a administradora, em conjunto com a gestora, pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere este item exceda o montante total da taxa de administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a taxa de administração correrá por conta exclusiva da administradora.

A taxa de administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de assembleias gerais. Não estão incluídas na taxa de administração, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como fiscalização, auditoria ou assessoria legal ao Fundo, dentre outros encargos do Fundo.

O Fundo não cobra qualquer outra taxa de seus cotistas, inclusive taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de cotas aos cotistas.

Não é devida pelos cotistas qualquer taxa de performance.

ii. Custodiante, controlador e escriturador

A remuneração do custodiante, pela prestação dos serviços de custódia e controladoria, corresponde ao montante equivalente a 0,05% ao ano, incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 8,5.

É devido ao custodiante, pelos serviços de escrituração das cotas, o valor correspondente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotistas até 2.000,00 cotistas, acrescido de R\$ 0,90 (noventa centavos) por cotista que exceda os 2.000,00 cotistas até 10.000 cotistas, acrescido de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por cotista acima de 10.000, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 3.

As remunerações previstas acima são provisionadas diariamente e paga pelo Fundo até o 5º dia útil do mês subsequente, sendo o seu cálculo realizado pró-rata em base diária, à razão de 252 dias úteis.

iii. Gestora

Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 37.262.752/0001-30
(Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando especificado

A gestora recebe, pela prestação dos serviços, uma remuneração equivalente a 0,15 % ao ano, incidente sobre o total do patrimônio líquido do Fundo, apurado diariamente, à razão 252 dias úteis (“remuneração”), a qual será deduzida da taxa de administração do Fundo.

A remuneração é devida mensalmente, nas datas previstas no regulamento do Fundo.

A Remuneração é paga diretamente pelo Fundo à gestora.

iv. Gestão imobiliária

Pela prestação dos serviços de gestão imobiliária, a Direcional Engenharia S.A. (“contratada”) recebe a título de remuneração, R\$ 25 por mês, contado a partir da data de assinatura do contrato até o final do prazo de duração do Fundo ou até a rescisão do contrato, o que ocorrer primeiro.

O pagamento das parcelas descritas acima é realizado pela companhia investida e suas SPE, até o último dia útil de cada mês subsequente ao vencido, mediante transferência eletrônica (“TED”) em favor da contratada, sendo certo que o comprovante da TED servirá como recibo e representará a quitação plena em relação ao pagamento da referida parcela.

Os valores fixos e montantes mínimos supracitados nesta Nota Explicativa são atualizados a cada período de 12 meses, pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA. Sobre as remunerações acima descritas, são acrescidos os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF e outros que porventura venham a incidir) nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento, na forma estabelecida no regulamento.

11 Atos societários

Conforme assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 07 de outubro de 2021, os cotistas presentes, detentores de 100% da totalidade das cotas em circulação, deliberaram por:

(i) Alterar os itens 11.8.1e 12.1.2 do regulamento do Fundo, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

“11.8.1. As Cotas serão amortizadas mensalmente todo dia 15 (quinze) de cada mês pela Administradora, exceto se o referido dia não corresponder a Dia Útil, sendo a amortização realizada no Dia Útil subsequente, em regime de caixa, se e somente se houver recursos disponíveis na Carteira, excluídos os custos relacionados a despesas ordinárias, despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários, Reserva de Caixa e demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, nas respectivas Datas de Amortização, de acordo com os termos

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando especificado

e condições estabelecidos no Regulamento e em cada Suplemento.

(...)

12.1.2. Os lucros apurados na forma acima deverão ser pagos, mensalmente, no dia 15 (quinze) do mês subsequente ao período de apuração dos lucros, ou, caso não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, e devendo observar os prazos e procedimentos operacionais da B3. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no dia 06 (seis) de cada mês, ou, caso não seja um Dia Útil, o Dia Útil anterior”.

(i) Ratificar a primeira amortização parcial de cotas e a primeira distribuição de rendimentos realizada pelo Fundo, bem como consignar que, devido ao período de lock-up das cotas da 1ª emissão, fizeram jus aos recebimentos os cotistas que estavam inscritos no registro ou registrados na conta de depósito no dia 07 de outubro de 2021.

12 Política de divulgação das informações

A Administradora coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

13 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, 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 em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, e pela aquisição de ativos mencionada na nota explicativa 5.(a), conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no período de 06 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

17 Outras informações

a. Impactos COVID-19

Desde o início de janeiro de 2021, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento

Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 37.262.752/0001-30
(Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando especificado

e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Ressaltamos que eventuais reflexos originados dos ativos líquidos são capturados no processo de precificação dos ativos e refletidos no valor da cota que vem sendo divulgada diariamente ao mercado.

A administradora e a gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2021, como resultado destes eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

18 Eventos subsequentes

Em 06 de março de 2022 a Lago da Pedra Participações S.A. realizou o aumento do Capital Social em R\$13.804 mediante a capitalização de crédito de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), passando o capital de R\$1 para R\$ 13.805, sendo destinado ao Fundo o valor de R\$ 12.424, que equivale a sua participação no capital social da companhia. No mesmo ato foi aprovado a redução do valor total, sendo parte utilizada para cobertura de prejuízos acumulados, no valor de R\$ 6.943. A realização deste movimento não trouxe nenhum impacto relevante no investimento detido pelo Fundo.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ 084173/O-1

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17