

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

**Demonstrações financeiras para o
exercício de 31 de dezembro de 2022**

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as 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 Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades 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 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.

Investimento em ações de companhia fechada mensurado pelo método de equivalência patrimonial

Veja nota explicativa nº 3.3 e 6

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui investimento em ações de companhia fechada no valor de R\$ 402.437 mil, correspondentes a 99,91% de seu patrimônio líquido. Estes investimentos foram mensurados pelo método de equivalência patrimonial (MEP), o qual possui o ajuste a valor justo da propriedade para investimento da companhia investida para adequação da política contábil do Fundo. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo das propriedades para investimentos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e nos dados dos laudos 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.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • Analisamos as informações da companhia investida, incluindo a validação do percentual de participação do Fundo, com base nas movimentações ocorridas no exercício, e recalculamos a equivalência patrimonial; • Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na determinação do estudo do valor justo da propriedade para investimento detida pela companhia investida; • com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos na determinação do estudo do valor justo da propriedade para investimento detida pela companhia investida; • Avaliamos o planejamento do escopo de trabalho realizado na companhia investida, com o objetivo de determinar os riscos de auditoria identificados, o enfoque, alcance e época dos trabalhos, assim como os resultados alcançados; e • avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis o saldo do investimento em ações de companhia fechada, bem como as suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício de 31 de dezembro de 2022.

Outros assuntos - auditoria das demonstrações financeiras do período anterior

O balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e respectivas notas explicativas para o exercício findo nessa data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 31 de março de 2022, sem modificação.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração 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 administração 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 das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de

continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações 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, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP027685/O-0 'F' SP



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.507.610/0001-60

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42**Balanço patrimonial****Em 31 de dezembro de 2022 e 2021***(Em milhares de reais)*

Ativo	Notas explicativas	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		139	0,03%	137	0,04%
Disponibilidades	5	1	-	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5 e 19	138	0,03%	136	0,04%
Outros créditos		400	0,10%	-	-
Dividendos a receber		400	0,10%	-	-
Não circulante					
Investimentos					
Ações de companhias fechadas	6 e 19	415.311	99,90%	382.089	100,01%
Brz CD1 Investimentos Imobiliários S.A.		415.311	99,90%	382.089	100,01%
Total do ativo		415.850	100,04%	382.226	100,04%
Passivo					
	Notas explicativas	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	7 e 16	33	0,01%	30	0,01%
Auditoria e custódia		110	0,03%	136	0,04%
Total do passivo		143	0,04%	166	0,04%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		268.294	64,54%	268.294	70,22%
Lucros acumulados		147.413	35,46%	113.766	29,78%
Total do patrimônio líquido	9	415.707	100,00%	382.060	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		415.850	100,04%	382.226	100,04%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.507.610/0001-60

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42**Demonstração dos resultados****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021***(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)*

	Notas explicativas	31/12/2022	31/12/2021
Ações de companhias fechadas			
Resultado de equivalência patrimonial	6	33.222	25.437
Dividendos	6	1.000	500
		34.222	25.937
Resultado de ações de companhias fechadas		34.222	25.937
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	15	9
		15	9
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	7 e 16	(391)	(637)
Despesas de auditoria e custódia	12	(115)	(217)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(40)	(56)
Despesa de consultoria e assessoria	12	(27)	(27)
Outras despesas operacionais	12	(17)	(36)
		(590)	(973)
Lucro líquido do exercício		33.647	24.973
Quantidade de cotas em circulação		3.538.046	3.538.046
Resultado por cota - R\$		9,51	7,06
Valor patrimonial da cota - R\$	9	117,50	107,99

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.507.610/0001-60

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2020	9	1.403.638	88.793	1.492.431
Integralizações de novas cotas	10.a)	32.055	-	32.055
(-) Baixa por cisões	10.c)	(1.167.399)	-	(1.167.399)
Resultado do exercício		-	24.973	24.973
Em 31 de dezembro de 2021	9	268.294	113.766	382.060
Resultado do exercício		-	33.647	33.647
Em 31 de dezembro de 2022	9	268.294	147.413	415.707

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 35.507.610/0001-60

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Descrição	Notas explicativas	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundos de investimentos		15	9
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão		(388)	(677)
Pagamento de auditoria e custódia		(141)	(218)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(40)	(56)
Pagamentos de consultorias e assessorias		(27)	(27)
Pagamento de outras despesas operacionais		(17)	(89)
Caixa líquido das atividades operacionais		(598)	(1.058)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aplicações em ações de companhias fechadas	6	-	(32.055)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas		600	500
Caixa líquido das atividades de investimentos		600	(31.555)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Integralizações de cotas	10.a)	-	32.055
Caixa líquido das atividades de financiamentos		-	32.055
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		2	(558)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5	137	1.005
Caixa e equivalentes de caixa - cindidos		-	(310)
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5	139	137

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Contexto operacional

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

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

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

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

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

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

O Fundo é registrado na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, porém, as suas cotas não são negociadas.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de março de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

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

3.1 Caixa e equivalente de caixa

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

3.2 Cotas de fundos de investimento

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

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

3.3 Valor justo da companhia fechada

As ações de companhias fechadas são avaliadas em conformidade com a norma contábil que trata de investimento em coligada e controlada e em empreendimento controlado em conjuntamente de negócios em conjunto.

As demonstrações financeiras das companhias fechada, utilizadas para aplicações de método da equivalência patrimonial, devem ser levantadas na mesma data das demonstrações financeiras do Fundo.

Adicionalmente, é somado ao valor das ações, o valor justo dos imóveis integrantes no balanço patrimonial da companhia investida com base no (i) laudo de avaliação econômica para a determinação do valor justo das propriedades imobiliárias.

3.4 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

3.5 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

i) Data de reconhecimento

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

ii) 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.

iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Ativos financeiros 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;
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.
- Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e quando os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Caixa e equivalentes de caixas: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de fundos de renda fixa.
- Títulos e valores mobiliários: Compreende aplicações de instrumentos financeiros de natureza imobiliária cujos títulos representam e dívida para o emissor, rendem juros para o fundo e foram emitidos de forma física ou escritural. Em 31 de outubro de 2022 o fundo não possuía aplicações desta natureza.

v) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

i) I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

ii) Mensuração dos passivos financeiros

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

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

iii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.6 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administradora, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas nas demonstrações financeiras, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

3.8 Lucro por cota

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

3.9 Partes relacionadas

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

4. Riscos associados ao Fundo

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

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

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

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

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a Administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser impactados por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

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

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

Distribuição de rendimentos

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

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de partes estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial,, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2 Riscos relativos ao Fundo**4.2.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

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

4.2.2 Desempenho passado

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

4.2.3 Risco tributário

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

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

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

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

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

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

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Instituição	31.12.2022		31.12.2021	
		Qtd.	Saldo	Qtd.	Saldo
Disponível					
Depósitos à vista	BRL Trust DTVM		1		1
Subtotal			1		1
Cotas de fundos de renda fixa					
Itaú Corp Plus RF FIC FI	Itaú Unibanco S.A.	1.163	138	1.287	136
Subtotal		1.163	138	1.287	136
Total		1.163	139	1.287	137

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido no resultado do Fundo, o montante de R\$ 15 (em 2021 - R\$ 9) de receitas com cotas de fundos de investimentos e estão sendo apresentadas nas demonstrações de resultado na rubrica “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

6. Ações de companhia fechada

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo detém 218.588.455 ações nominativas e sem valor nominal da investida Brz CD1 Investimentos Imobiliários S/A, que representa 100% do capital social da Companhia.

Denominação social	31.12.2022			31.12.2021		
	Qtde.	% Participação	Saldo Contábil	Qtde.	% Participação	Saldo Contábil
Brz CD1 Investimentos Imobiliários S.A.	218.588.455	100%	415.311	218.588.455	100%	382.089
Total	218.588.455	100%	415.311	218.588.455	100%	382.089

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as ações da sociedade

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

investidas foram atualizadas pelo método de equivalência patrimonial, o qual contém o ajuste ao valor justo da propriedade para investimentos detidas pela companhia investida, conforme quadro abaixo:

Denominação social	Saldo em 31.12.2021	Resultado por equivalência	Saldo em 31.12.2022
Brz CD1 Investimentos Imobiliários S.A.	382.089	33.222	415.311
Total	382.089	33.222	415.311

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo realizou novas operações, bem como, efetuou novas avaliações do valor justo da propriedade para investimento que as investidas possuem, que estão representadas pelo quadro abaixo:

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

As características das companhias investidas ou que o Fundo manteve investimento nos exercícios estão abaixo detalhadas:

Brz CD1 Investimentos Imobiliários S.A. ("CD1"): sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2218, 4º andar, sala 403. A sociedade tem prazo de duração de 20 (vinte anos), contados em 01 de setembro de 2017. A sociedade tem por objeto: (i) a compra e venda de bens imóveis próprios, construídos ou a construir, urbanos ou rurais, residências ou comerciais, a

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

incorporação imobiliária, o desmembramento, loteamento e urbanização de áreas; (ii) a locação de bens imóveis próprios destinados à venda, com forma de potencializar sua atratividade para venda ou reduzir os gastos com manutenção; e (iii) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na condição de sócia.

O capital social da sociedade é de R\$ 184.033, dividido em 184.033.017 ações, totalmente subscrito e integralizadas em moeda corrente nacional, integralmente detido pelo Barzel Fundo de Investimento Imobiliário.

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

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo reconheceu dividendos no valor de R\$ 1.000 (R\$ 500 em 31 de dezembro de 2021).

Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos da sociedade investida

Em 31 de dezembro de 2022, as ações da sociedade fechada, investida do Fundo, foi avaliada pelo método de equivalência patrimonial, o qual considera o ajuste a valor justo do imóvel de sua propriedade, uma vez que a essência econômica do investimento, é buscar a valoração a longo prazo e ou a obtenção de receitas imobiliárias através de recebimentos de dividendos. O valor justo do imóvel, foi avaliado em R\$ 466.903 (em 2021 - R\$ 444.957), substanciado por laudo de avaliação, elaborado pela Cushman & Wakefield, empresa global de serviços comerciais e está entre as maiores empresas de serviço imobiliários comerciais do mundo, operando em aproximadamente 400 escritórios em 60 países, com cerca de 50.000 funcionários e administra aproximadamente cerca de 4,1 bilhões de pés quadrados do espaço comercial, sendo considerada uma das 3 grandes empresas de serviços imobiliários comerciais, ao lado da CBRE e da JLL, na qual avaliou a propriedade de investimentos (unidade geradora de caixa), utilizando a metodologia de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, acrescido do caixa líquido apurado no balanço patrimonial da CD1, representado pelas aplicações financeira, disponibilidades, deduzidas das dívidas e demais obrigações em 31 de dezembro de 2022, totalizando o valor justo de R\$ 415.311 (em 2021 - R\$ 382.089).

As principais premissas utilizadas pelo avaliador foram:

- Período de fluxo: 10 anos (2021: 11 anos)
- Taxa de desconto: 9% ao ano (2021: 8,75% ao ano)
- Taxa de capitalização (“Cap Rate”): 7,75% ao ano (2021: 7,75% ao ano)

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- Grau de fundamentação (i): 2 (2021: 2)
- Grau de precisão (ii): 2 (2021: 2)
- Vacância: 0% (zero por cento)

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

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

Brz CEA Investimentos Imobiliários S.A (“CEA”): sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2218, 4º andar, sala 403. A sociedade tem por objeto: (i) a compra e venda de bens imóveis próprios, construídos ou a construir, urbanos ou rurais, residências ou comerciais, a incorporação imobiliária, o desmembramento, loteamento e urbanização de áreas; (ii) a locação de bens imóveis próprios destinados à venda, com forma de potencializar sua atratividade para venda ou reduzir os gastos com manutenção; e (iii) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na condição de sócia.

O capital social da sociedade em 31 de dezembro de 2021 era de R\$ 192.226, dividido em 1.942.251.732 ações, totalmente subscrito e integralizadas em moeda corrente nacional, integralmente detido pelo Barzel Fundo de Investimento Imobiliário.

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

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

Berrini 500 Investimentos Imobiliários Ltda. (“Berrini 500”): sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2218, 4º andar, sala 403. A sociedade tem prazo de duração de 20 (vinte anos), contados em 01 de setembro de 2017. A sociedade tem por objeto: (i) a compra e venda de bens imóveis próprios, construídos ou a construir, urbanos ou rurais, residências ou comerciais, a incorporação imobiliária, o desmembramento, loteamento e urbanização de áreas; (ii) a locação de bens imóveis próprios destinados à venda, com forma de potencializar sua atratividade para venda ou reduzir os gastos com manutenção; e (iii) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na condição de sócia.

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

O capital social da sociedade em 31 de dezembro de 2021 era de R\$ 145.335, dividido em 145.335.205 ações totalmente subscrito e integralizadas em moeda corrente nacional, integralmente detido Barzel Fundo de Investimento Imobiliário.

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

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

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

O capital social da sociedade em 31 de dezembro de 2021 era de R\$ 154.982, dividido em 154.982.054,00 ações, totalmente subscrito e integralizadas em moeda corrente nacional.

A Brasia Properties Investimentos Imobiliários S.A. é investidora da empresa Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda. que é proprietária do imóvel urbano, logístico, galpões, multiusuários, localizado na Avenida Paschoal Thomeu x Rodovia Presidente Dutra, Km208, Guarulhos, SP, com 291.525, m² de área total. Conforme nota explicativa nº 10 (c), em 9 de fevereiro de 2021, a Brasia Properties foi cindida para o Kumo Fundo de Investimento Imobiliário.

Pinheiros Corporate Investimentos Imobiliários Ltda. (“Pinheiros Corporate”): sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2218, 4º andar, sala 403. A sociedade tem por objeto: (i) a compra e venda de bens imóveis próprios, construídos ou a construir, urbanos ou rurais, residências ou comerciais, a incorporação imobiliária, o desmembramento, loteamento e urbanização de áreas; (ii) a locação de bens imóveis próprios destinados à venda, com forma de potencial sua atratividade para venda ou reduzir os gastos com manutenção; e (iii) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na condição de sócia. O capital social da sociedade em 31 de dezembro de 2021 era de R\$ 105.638, dividido

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

em 105.638.385 ações, totalmente subscrito e integralizadas em moeda corrente nacional, integralmente detido pelo Barzel Fundo de Investimento Imobiliário.

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

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

Barzel JK Investimentos Imobiliários Ltda. (“Barzel JK”): sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2218, 4º andar. A sociedade tem prazo de duração de 20 (vinte anos), contados em 01 de setembro de 2017. A sociedade tem por objeto: (i) a compra e venda de bens imóveis próprios, construídos ou a construir, urbanos ou rurais, residências ou comerciais, a incorporação imobiliária, o desmembramento, loteamento e urbanização de áreas; (ii) a locação de bens imóveis próprios destinados à venda, com forma de potencial sua atratividade para venda ou reduzir os gastos com manutenção; e (iii) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na condição de sócia.

O capital social da sociedade em 31 de dezembro de 2021 era de R\$ 94.001, dividido em 94.001.979 ações, totalmente subscrito e integralizadas em moeda corrente nacional, integralmente detido pelo Barzel Fundo de Investimento Imobiliário.

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

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

Brz Aliança Investimentos Imobiliários Ltda. (“BRZ Aliança”): sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2218, 4º andar, sala 403. A sociedade tem prazo de duração indeterminado. A sociedade tem por objeto: (i) a compra e venda de bens imóveis próprios, construídos ou a construir, urbanos ou rurais, residências ou comerciais, a incorporação imobiliária, o desmembramento, loteamento e urbanização de áreas; (ii) a locação de bens imóveis próprios destinados à venda, como forma de potencializar sua atratividade para venda ou reduzir os gastos com manutenção; e (iii) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na condição de sócia.

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

O capital social da sociedade em 31 de dezembro de 2021 era de R\$ 21.258, dividido em 21.258.222 ações, totalmente subscrito e integralizadas em moeda corrente nacional, integralmente detido pelo Barzel Fundo de Investimento Imobiliário.

A Brz Aliança Investimentos Imobiliários Ltda. é proprietária do imóvel urbano, comercial, escritório (prédio), denominado “Edifício Alianza”, localizado na Rua Verbo Divino, 1547, São Paulo, SP. A propriedade consiste em um prédio comercial composto por andar térreo, 14 pavimentos de escritório, 243 vagas de estacionamento distribuídas em 2 sobressolo, térreo e 1 um subsolo, tendo área privativa de 7.952,19 m². Conforme nota explicativa nº 10 (c), em 9 de fevereiro de 2021, a BRZ Aliança foi cindida para o Tantou Fundo de Investimento Imobiliário.

7. Taxa de administração e performance

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

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

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

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

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

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

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 391 (em 2021 - R\$ 637).

O saldo a pagar em 31 de dezembro de 2022 relativo a taxa de administração é de em R\$ 33 (em 2021 – R\$ 30).

Taxa de performance

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

A taxa de performance é apurada após decorrido o período de 12 (doze) meses contados (i) da primeira oferta pública de cotas, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400 (“primeira oferta pública de cotas”), ou (ii) do último pagamento de taxa de performance, e será facultada sua cobrança pela Barzel desde que a taxa de performance seja superior a zero. até o último dia útil do mês de encerramento de cada período de apuração, bem como será apurada e paga por ocasião da destituição ou substituição da Barzel, nos termos do seu regulamento, sendo que o gestor faz jus a 20% sobre os rendimentos distribuídos no período que ultrapassar 6% ao ano (benchmark) da soma do valor das emissões realizadas pelo fundo até o início do mês de competência da apuração, adicionando-se ao valor da segunda emissão de cotas do Fundo o valor total das cotas existentes antes desta emissão com base em sua precificação, atualizados pela variação do IPCA/IBGE, desde a data de cada emissão até o início do mês de apuração.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve a cobrança de taxa de performance.

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

8. Política de distribuição dos resultados

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve resultado a distribuir, considerando uma vez que não foi apurado lucro caixa, conforme abaixo:

Rendimentos	31.12.2022
Lucro líquido do exercício	33.647
(-) Equivalência patrimonial / valor justo	(33.222)
(-) Despesas transitadas no caixa	(23)
(-) Dividendos não recebidos no exercício	(400)
Lucro / (Prejuízo) base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	2

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido do Fundo é composto de 3.538.046 cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 117,50 (cento e dezoito reais e noventa e cinco centavos), que representa um patrimônio líquido de R\$ 415.707 (em 31 de dezembro de 2021 está composto de 3.538.046 cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 107,99 (cento e sete reais e noventa e nove centavos), que representa um patrimônio líquido de R\$ 382.060).

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

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

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora poderá, após recomendação da Barzel, decidir por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM nº

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

472, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros (caso assim admitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis), cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, limitadas ao valor total de R\$ 6.000.000, desconsiderando o valor da primeira oferta pública de cotas (“capital autorizado”).

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve emissão de novas cotas. (No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram emitidas 794.711,54 novas cotas escriturais e nominativas, sendo integralizados em espécie, no montante de R\$ 32.055).

b) Amortização de cotas

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

A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo administrador, às expensas do Fundo, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

amortização e o valor amortizado. Na data da implementação da amortização parcial o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data da realização do anúncio de amortização parcial.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve amortização de cotas.

c) Cisões

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve cisões.

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

Ativos cindidos

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

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

Ativos cindidos

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

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 9 de fevereiro de 2021, na sede da Administradora, os cotistas deliberaram e aprovaram, por unanimidade e sem qualquer ressalva ou restrição, a cisão parcial do Fundo (data da cisão). A versão da parcela cindida para o Tantou Fundo de Investimento Imobiliário, correspondente à

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

51,760% do valor do patrimônio líquido, calculado conforme últimas informações divulgadas até a data da cisão, totalizando um valor de patrimônio líquido de R\$ 788.811, representadas por 1.830.173,06 cotas do Fundo, que foram canceladas.

Ativos cindidos

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

d) Resgates de cotas

O Fundo foi constituído sobre a forma de condomínio fechado, portanto os cotistas não podem requerer o resgate de suas cotas. As cotas serão resgatadas quando da liquidação do Fundo, sendo permitida a amortização das cotas.

11. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a rentabilidade apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício, foi positiva em 8,81% (em 2021 – 1,56%).

12. Encargos debitados ao Fundo

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

Descrições dos encargos	31.12.2022		31.12.2021	
	Saldo	% sobre PL Médio	Saldo	% sobre PL Médio
Taxa de administração e gestão	391	0,10%	637	0,11%
Despesas de auditoria e custódia	115	0,03%	217	0,04%
Taxa de fiscalização da CVM	40	0,01%	56	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	17	0,00%	36	0,01%
Despesa de consultoria e assessoria	27	0,01%	27	0,00%
Total	590	0,15%	973	0,16%

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

O patrimônio líquido médio do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 380.495 (em 2021 – R\$ 605.697).

13. Tributação

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

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

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

Investidores estrangeiros

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

14. Demandas judiciais

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

15. Serviços de custódia e tesouraria

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

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

As cotas de fundos de investimento são custodiadas pelos respectivos administradores dos fundos, as ações de companhias fechadas encontram-se registradas nos livros de ações sociais das respectivas companhias.

16. Partes relacionadas

As transações com partes relacionadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão relacionadas abaixo:

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, as posições de ativos, direitos a receber e ou obrigações a pagar, bem como as despesas debitadas entre o Fundo e as suas partes relacionadas estão apresentadas abaixo:

Exercício	Natureza da transação	Parte relacionada	Relacionamento	Saldo
31.12.2022	Depósito bancário em conta corrente	Brl Trust	Administrador	1
31.12.2021	Depósito bancário em conta corrente	Brl Trust	Administrador	1
31.12.2022	Taxa de administração a pagar	Brl Trust	Administrador	33
31.12.2021	Taxa de administração a pagar	Brl Trust	Administrador	30
31.12.2022	Taxa de gestão a pagar	Barzel	Gestor	-
31.12.2021	Taxa de gestão a pagar	Barzel	Gestor	-
31.12.2022	Despesa de taxa de administração	Brl Trust	Administrador	391
31.12.2021	Despesa de taxa de administração	Brl Trust	Administrador	637
31.12.2022	Despesa de taxa de gestão	Barzel	Gestão	-
31.12.2021	Despesa de taxa de gestão	Barzel	Gestão	-

17. Alteração estatutária**Em 16 de maio de 2022**

Conforme ata da assembleia geral de cotista realizada em 16 de maio de 2022, foi deliberado e aprovado os seguintes assuntos;

a. Alteração da denominação social do Fundo para Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário.

b. A reforma do regulamento do Fundo, incluindo, sem limitação, a alteração da política de investimento.

Em 12 de abril de 2022

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Conforme ata da assembleia geral ordinária de cotista realizada em 12 de abril de 2022, foi aprovado as demonstrações financeiras do Fundo, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021

Em 23 de setembro de 2021

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

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

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

Em 23 de fevereiro de 2021

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

a. Colocação e procedimento de distribuição: A oferta consistirá na distribuição pública primária das novas cotas (conforme abaixo definidas), no Brasil, sob a coordenação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

mobiliários, sendo uma dentre elas designada como instituição intermediária líder nos termos da regulamentação aplicável, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da oferta, podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

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

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

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

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

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

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

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

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

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

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

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Em 31 /12/2022	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimentos RF	138	-	138
Ações de companhias fechadas	-	415.311	415.311
Total	138	415.311	415.449

Em 31 /12/2021	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimentos RF	136	-	136
Ações de companhias fechadas	-	382.089	382.089
Total	136	382.089	382.225

19. Divulgação de informações

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

20. Outros assuntos

Em atendimento à norma vigente, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Barzel Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

21. Eventos subsequentes

Aos 7 de março de 2023, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 04 de junho de 2021, foi aprovada pelo Banco Central do Brasil a transferência da totalidade das ações de emissão da Administradora para a Apex Fund Holding Ltda.

Aos 10 de março de 2023 foi aprovada a substituição da atual Administradora pelo Banco Ourinvest S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 2º ao 5º, 7º e 11º andares, Bela Vista, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 78.632.767/0001-20, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 21.126, de 8/9/1992 (“Nova Administradora”), para prestar, diretamente ou por terceiros contratados, os serviços de administração, gestão, escrituração, custódia e controladoria do Fundo, com modificação na Taxa de Administração e sem qualquer modificação na Taxa de Performance ou nos demais encargos do Fundo relacionados à contratação de prestadores de serviços, tais como auditoria e custódia, cuja substituição, se aprovada, se dará após o fechamento do mercado do dia 14 de abril de 2023 (“Data da Transferência” e “Transferência”);

Além dos eventos acima mencionados, após 31 de dezembro de 2022 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Robson Christian H. dos Reis

Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri

Diretor Responsável