Barzel Retail Fundo de Investimento Imobiliário

Demonstrações financeiras para o período de 30 de março a 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 Retail Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Barzel Retail 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 período de 30 de março de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, 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 Retail Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o período de 30 de março de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, 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 período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Valor justo da propriedade para investimento do Fundo	
Veja nota explicativa nº 7	
Principal assunto de auditoria	**Como nossa auditoria conduziu esse assunto**
Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimentos, no montante de R$ 1.228.175 mil, correspondente a 264,21% do patrimônio líquido do Fundo que é mensurado e registrado pelo valor justo, com base no método de fluxo de caixa descontado, que são preparados por consultores externos, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, e que envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento. Devido ao fato da determinação do valor justo dessas propriedades para investimentos estarem sujeitas a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como: receitas projetadas, despesas projetadas, taxa de desconto e taxa de capitalização; • com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal estudo e a metodologia aplicada; • avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados na mensuração das propriedades para investimentos, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes período de 30 de março de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022.

Existência e mensuração das obrigações por securitização de recebíveis	
Veja nota explicativa nº 8	
Principal assunto de auditoria	**Como nossa auditoria conduziu esse assunto**
Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui passivos classificados como obrigações por securitizações de recebíveis no montante de R$ 632.064 mil. Conforme previsto em seu regulamento, o Fundo cedeu créditos imobiliários decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de todos os imóveis que integram o seu ativo. Devido ao fato desse passivo ser um dos principais elementos da estrutura para a qual o Fundo	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • testes de existência através da verificação dos instrumentos particulares de emissão de cédulas de crédito imobiliário; • com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos a valorização do passivo com base no contrato e termo de cessão de créditos;

foi constituído, bem como em função dos seu impacto no patrimônio líquido e resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	• verificamos junto ao extrato da securitizadora as liquidações financeiras relacionadas aos pagamentos de principal e juros, decorrentes dessas operações; e • avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os saldos das obrigações por securitização de recebíveis, no tocante à sua existência e valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 30 de março de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022.

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.

– Concluímos 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.

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

São Paulo, 30 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

Barzel Retail Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 41.833.763/0001-09

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

(Em milhares de reais)

Ativo circulante	Notas Explicativas	31/12/2022	% PL
Caixas e equivalentes de caixa		**2.447**	**0,53%**
Banco conta movimento	**5**	1	0,00%
Cotas de fundos de renda fixa	**5**	2.446	0,53%
Contas a receber			
Aluguéis a receber	**6**	7.198	1,55%
Total de ativos circulantes		**9.645**	**2,07%**
Ativo não circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações financeiras - de natureza não imobiliária			
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia	**8**	361	0,08%
		361	**0,08%**
Investimentos			
Propriedades para investimento			
Imóveis acabados	**7**	1.154.808	248,43%
Ajuste de avaliação ao valor justo	**7**	73.367	15,78%
		1.228.175	**264,21%**
Outros créditos			
Custos de projetos imobiliários		237	0,05%
		237	**0,05%**
Total de ativos não circulantes		**1.228.773**	**264,34%**
Total do ativo		**1.238.418**	**266,42%**

Passivo circulante	Notas Explicativas	31/12/2022	% PL
Taxa de administração e gestão	**14 e 18**	213	0,05%
Auditoria e custódia		118	0,03%
Obrigações por securizações de recebíveis	**8**	77.823	16,74%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis	**8**	(439)	-0,09%
Obrigações por aquisição de imóveis	**9**	141.183	30,37%
Total do passivo circulante		**218.898**	**47,09%**
Passivo não circulante			
Exigível ao longo prazo			
Obrigações por securizações de recebíveis	**8**	559.336	120,33%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis	**8**	(4.656)	-1,00%
		554.680	**119,33%**
Total do passivo não circulante		**554.680**	**119,33%**
Total do passivo		**773.578**	**166,42%**
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas	**10**	377.739	81,26%
Lucros acumulados		87.101	18,74%
Total do patrimônio líquido	**10**	**464.840**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**1.238.418**	**266,42%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Barzel Retail Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 41.833.763/0001-09

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado
Período de 30 de março (data de início das atividades) do Fundo a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

Descrição	Notas explicativas	De 30/03 a 31/12/2022
Receitas de propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis	**11**	43.965
		43.965
Propriedades para investimento		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7**	73.367
		73.367
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis		
Despesas de captação com securitizações	**8**	(1.901)
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos	**8**	(26.703)
		(28.604)
Resultado líquido de propriedades para investimento		**88.728**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**88.728**
Outros ativos financeiros		
Receitas de títulos dados em garantias	**8**	60
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**5**	1.039
		1.099
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de administração e gestão	**14 e 18**	(1.464)
Despesa de consultoria	**14**	(677)
Despesas de auditoria e custódia	**14**	(288)
Despesas de emolumentos e cartórios	**14**	(105)
Despesas com advogados	**14**	(94)
Taxa de fiscalização da CVM	**14**	(13)
Outras receitas (despesas) operacionais	**14**	(85)
		(2.726)
Lucro líquido do período		**87.101**
Quantidades de cotas em circulação		**3.777.390,00**
Resultado por cota - R$		**23,06**
Valor patrimonial da cota - R$		**123,059**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Barzel Retail Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 41.833.763/0001-09
Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de 30 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
Em 30 de março de 2022 (início das atividades do Fundo)		-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	**10**	377.739	-	377.739
Resultado do período	**12**	-	87.101	87.101
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**377.739**	**87.101**	**464.840**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Barzel Retail Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 41.833.763/0001-09

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do fluxo de caixa (método direto)

Período de 30 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	De 30/03 a 31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	**11**	36.767
Rendimentos de cotas renda fixa	**5**	1.039
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	**14 e 18**	(1.251)
Pagamento de despesas de consultoria		(677)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia		(170)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios		(105)
Pagamento de desepesas de advogados		(94)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(85)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(13)
Pagamentos de juros sobre captação de recursos	**8**	(18.701)
Caixa líquido das atividades operacionais		**16.710**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de receitas financeiras sobre ativos dados em garantia	**8**	60
Pagamento de custos de projetos imobiliários		(237)
Pagamento de custos de aquisição de imóveis para renda	**7 e 9**	(980.615)
Custos incrementais de imóveis para renda	**7**	(33.010)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(1.013.802)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimentos de integralizações de cotas	**10**	377.739
Recebimento por obrigações por captação de recursos	**8**	645.668
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos	**8**	(6.996)
Pagamento de obrigações por captação de recursos	**8**	(16.872)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**999.539**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**2.447**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período		**2.447**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Barzel Retail Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM nº 472, bem como pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O Fundo iniciou suas atividades em 30 de março de 2022 e seu objetivo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento do seu patrimônio líquido em ativos imobiliários, com foco na exploração direta, ou indireta de imóveis e direitos que irão compor 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, conforme definido em seu regulamento.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado e seu público-alvo são, exclusivamente, investidores profissionais.

A gestão de riscos da Administração 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.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo.

A Administração do Fundo juntamente com a gestão, avaliam 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).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

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 (Instrução CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

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

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. As principais práticas contábeis estão elencadas a seguir:

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial classificados como circulante ou não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) for mantido para negociação; (ii) se espera realizá-lo dentro de 12 (doze) meses após a data-base do exercício social divulgado nestas demonstrações financeiras; ou (iii) 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 (doze) meses após a data-base do exercício social divulgado nestas demonstrações financeiras; 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.

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.3 Cotas de fundo renda fixa

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

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

3.4 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

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.

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

- Títulos e valores mobiliários: Compreende aplicações de instrumentos financeiros de natureza imobiliária cujos títulos representam dívida para o emissor, rendem juros para o Fundo e podem ser emitidos de forma física ou escritural. Em 31 de dezembro 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.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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

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

Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.5 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

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 Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.7 Reconhecimentos de receitas de despesas (resultado)

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência, ou seja, no mês que originou a transação.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando 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 3.4 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.5, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de

avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.

3.9 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.

3.10 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

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

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 prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

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

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

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários

emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

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.

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 parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para

eficácia do arcabouço contratual.

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

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

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

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

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

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do imóvel, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, 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.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os

potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

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

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

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 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

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.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

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

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

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2022, a rubrica “Banco conta movimento’ representa os valores de depósitos bancários em conta corrente no Itaú Unibanco S.A., que somam R$ 1.

Também foi classificado como caixa e equivalente de caixa, as aplicações financeiras em cotas de fundos de investimento de renda fixa, atrelada ao CDI e que possuí liquidez imediata, conforme abaixo:

Nome do Fundo	Administrador	Qtdes. De cotas	Valor de mercado
FIC FI Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP **(i)**	Itaú Unibanco	42.820,32144	2.446
		42.820,32144	**2.446**

(i) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, registrado no CNPJ 06.175.696/0001-73, busca 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 certificado de depósito interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

No período findo em 31 de dezembro de 2022 foram apropriadas receitas, líquidas de imposto de renda, no montante de R$ 1.039, registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

6. Contas a receber

Em 31 de dezembro de 2022 os valores que compõem o saldo de contas a receber R$ 7.198 compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas no mês dezembro de 2022.

Os valores que compõe o saldo de aluguéis a receber seguintes vencimentos:

Faixa de vencimento	30.12.2022
A vencer em até 30 dias	7.198
	7.198

Durante o período de locação, os aluguéis mensais são reajustados a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, a partir da data de início do prazo locatício, pela variação positiva acumulada do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”).

7. Propriedades para investimento

Característica dos imóveis

Os imóveis que compõem a carteira de investimentos do Fundo estão listados a seguir:

Propriedade 1	**Imóvel Brasília**
Tipologia do imóvel	Supermercado, Monousuário
Descrição do empreendimento	Imóvel situado na Smas Trecho 03, Conj. 05, Brasília - DF, inscrito na matrícula nº. 110.438, possui idade aparente de 10 anos e vida remanescente estimada em 70 anos.
Área de terreno	28.991,33 m²
Área construída	20.730,54 m²
Valor justo	R$ 104.067

Propriedade 2	**Imóvel Araraquara**
Tipologia do imóvel	Supermercado, Monousuário
Descrição do empreendimento	Imóvel situado na Avenida José Bonifácio, 483, Centro, Araraquara / SP - Brasil, possui idade aparente de 15 anos e vida remanescente estimada em 65 anos.
Área de terreno	12.526,11 m²
Área de construção	22.807,40 m²
Valor justo	R$ 81.869

Propriedade 3	**Imóvel Parangaba**
Tipologia do imóvel	Supermercado, Monousuário
Descrição do empreendimento	Imóvel situado na Avenida Senador Fernandes Távora, 45, Jóquei Clube, Fortaleza / CE - Brasil, possui idade aparente de 10 anos e vida remanescente estimada em 70 anos.
Área de terreno	12.112,78m²
Área de construção	33.839,67m²
Valor justo	R$ 57.191

Propriedade 4	**Imóvel Natal**
Tipologia do imóvel	Supermercado, Monousuário
Descrição do empreendimento	Imóvel situado na Avenida Engenheiro Roberto Freire, 1686, Capim Macio, Natal / RN - Brasil, possui idade aparente de 20 anos e vida remanescente estimada em 60 anos.
Área de terreno	20.000,00 m²
Área de construção	23.112,90 m²
Valor justo	R$ 82.929

Propriedade 5	**Imóvel Sergipe**
Tipologia do imóvel	Supermercado, Monousuário
Descrição do empreendimento	Imóvel localizado na Rodovia Adélia Franco, 3735, Inácio Barbosa, Aracaju / SE - Brasil, possui idade aparente de 5 anos e vida remanescente estimada em 75 anos.
Área de terreno	24.400,00 m²
Área de construção	13.348,00 m²
Valor justo	R$ 68.055

Propriedade 6	**Imóvel Campinha Grande**
Tipologia do imóvel	Supermercado, Monousuário
Descrição do empreendimento	Imóvel localizado na Avenida Severino Bezerra Cabral, 1339, Mirante, Campina Grande / PB - Brasil, possui idade aparente de 11 anos e vida remanescente estimada em 69 anos.
Área de terreno	20.000,00 m²
Área de construção	9.777,17 m²
Valor justo	R$ 57.743

Propriedade 7	**Imóvel João Pessoa**
Tipologia do imóvel	Supermercado, Monousuário
Descrição do empreendimento	Imóvel localizado na Avenida Pres. Epitácio Pessoa, 1277, Tambauzinho, João Pessoa / PB - Brasil, possui idade aparente de 5 anos e vida remanescente estimada em 75 anos.
Área de terreno	12.272,81 m²

Área de construção	9.463,59 m²
Valor justo	R$ 60.681

Propriedade 8	**Imóvel Mister Hull**
Tipologia do imóvel	Supermercado, Monousuário
Descrição do empreendimento	Imóvel localizado na Avenida Mister Hull, 4300, Pres. Kennedy, Fortaleza / CE - Brasil, possui idade aparente de 5 anos e vida remanescente estimada em 75 anos.
Área de terreno	34.539,26m²
Área de construção	10.543,28m²
Valor justo	R$ 69.833

Propriedade 9	**Imóvel Ceilândia**
Tipologia do imóvel	Supermercado, Monousuário
Descrição do empreendimento	Imóvel localizado na Setor QNM QD 11 LT 6, Ceilândia, Brasília / DF - Brasil, possui idade aparente de 15 anos e vida remanescente estimada em 65 anos.
Área de terreno	37.642,01 m²
Área de construção	13.364,44 m²
Valor justo	R$ 93.762

Propriedade 10	**Imóvel Mangabeiras**
Tipologia do imóvel	Supermercado, Monousuário
Descrição do empreendimento	Imóvel localizado na Avenida Comendador Gustavo Paiva, 3261, Mangabeiras, Maceió / AL - Brasil, possui idade aparente de 5 anos e vida remanescente estimada em 75 anos.
Área de terreno	47.897,60 m²
Área de construção	15.261,10 m²
Valor justo	R$ 78.484

Propriedade 11	**Imóvel Rio Maracanã**
Tipologia do imóvel	Supermercado, Monousuário

Descrição do empreendimento	Imóvel localizado na Rua Jose Higino, 15, Tijuca, Rio de Janeiro / RJ - Brasil, possui idade aparente de 10 anos e vida remanescente estimada em 70 anos.
Área de terreno	57.838,10 m²
Área de construção	24.994,00 m²
Valor justo	R$ 163.005

Propriedade 12	**Imóvel Maceió**
Tipologia do imóvel	Supermercado, Monousuário
Descrição do empreendimento	Imóvel localizado na Avenida Fernandes Lima, 4000, Gruta de Lourdes, Maceió / AL – Brasi, possui idade aparente de 5 anos e vida remanescente estimada em 75 anos.
Área de terreno	28.459,79 m²
Área de construção	14.747,49 m²
Valor justo	R$ 45.527

Propriedade 13	**Imóvel Campo Grande**
Tipologia do imóvel	Galpão, Monousuário
Descrição do empreendimento	Imóvel situado na Rua Joaquim Murtinho, 3167, Chácara Cachoeira, Campo Grande / MS – Brasil, possui idade aparente de 20 anos e vida remanescente estimada em 60 anos.
Área de terreno	19.886,32 m²
Área de construção	5.028,44 m²
Valor justo	R$ 47.969

Propriedade 14	**Imóvel Panamirim**
Tipologia do imóvel	Supermercado, Monousuário
Descrição do empreendimento	Imóvel situado na Avenida Maria Lacerda Montenegro, S/N, Parnamirim, Natal / RN - Brasil, possui idade aparente de 5 anos e vida remanescente estimada em 75 anos.
Área de terreno	20.000,00 m²
Área de construção	7.642,96 m²
Valor justo	R$ 40.387

Período de 30 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

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

Propriedade 15	**Imóvel Palmas**
Tipologia do imóvel	Supermercado, Monousuário
Descrição do empreendimento	Imóvel situado na Quadra ACSU SE 40, LO11, Conjunto 02, Lote 1A, Palmas / TO - Brasil, possui idade aparente de 5 anos e vida remanescente estimada em 75 anos.
Área de terreno	30.254,00 m²
Área de construção	15.413,21m²
Valor justo	R$ 56.202

Propriedade 16	**Imóvel Ribeirão Preto**
Tipologia do imóvel	Supermercado, Monousuário
Descrição do empreendimento	Imóvel situado na Avenida Presidente Vargas, 1617, Jardim Irajá, Ribeirão Preto / SP - Brasil, possui idade aparente de 5 anos e vida remanescente estimada em 75 anos.
Área de terreno	28.079,34 m²
Área de construção	27.392,62 m²
Valor justo	R$ 120.471

Premissas utilizadas

Em 31 de dezembro de 2022, o valor justo de cada um dos imóveis, está suportado por laudo de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de 21 de novembro de 2022, formalmente aprovados pela Administração.

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. Os laudos produzidos pelos especialistas foram elaborados de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliários, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

Os respectivos laudos foram elaborados com base na utilização de técnicas de avaliação, onde são considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, em data-base próxima a data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data-base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Empreendimento	Metodologia	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Taxa de vacância
Imóvel Brasília	(1)	10 anos	8,00%	7,50%	(3)
Imóvel Araraquara	(1) e (2)	10 anos	8,00%	7,50%	(3)
Imóvel Parangaba	(1)	10 anos	8,00%	7,50%	(3)
Imóvel Natal	(1)	10 anos	8,00%	7,50%	(3)
Imóvel Sergipe	(1)	10 anos	8,00%	7,50%	(3)
Imóvel Campinha Grande	(1)	10 anos	8,00%	7,50%	(3)
Imóvel João Pessoa	(1)	10 anos	8,00%	7,50%	(3)
Imóvel Mister Hull	(1)	10 anos	8,00%	7,50%	(3)
Imóvel Ceilândia	(1)	10 anos	8,00%	7,50%	(3)
Imóvel Mangabeiras	(1)	10 anos	8,00%	7,50%	(3)
Imóvel Rio Maracanã	(1)	10 anos	8,00%	7,50%	(3)
Imóvel Maceió	(1)	10 anos	8,00%	7,50%	(3)
Imóvel Campo Grande	(1)	10 anos	8,00%	7,50%	(3)
Imóvel Panamirim	(1) e (2)	10 anos	8,00%	7,50%	(3)
Imóvel Palmas	(1)	10 anos	8,00%	7,50%	(3)
Imóvel Ribeirão Preto	(1)	10 anos	8,00%	7,50%	(3)

(1) Método capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado
(2) Método comparativo direto de dados de mercado
(3) O empreendimento não apresenta taxa de vacância, uma vez que todos os imóveis estavam locados na data-base em análise

Movimentação dos imóveis

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos, estão dispostas abaixo:

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 30 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

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

Empreendimentos	Aquisições	Custos incrementais	Ajustes ao valor justo	Valor contábil em 31.12.2022
Imóvel Brasília	85.144	2.611	16.312	104.067
Imóvel Araraquara	74.816	1.815	5.238	81.869
Imóvel Parangaba	52.391	1.127	3.672	57.191
Imóvel Natal	75.277	2.339	5.313	82.929
Imóvel Sergipe	62.387	1.316	4.352	68.055
Imóvel Campina Grande	52.927	1.124	3.692	57.743
Imóvel João Pessoa	55.049	1.744	3.888	60.681
Imóvel Mister Hull	64.027	1.342	4.464	69.833
Imóvel Ceilândia	94.508	2.892	(3.638)	93.762
Imóvel Mangabeiras	75.266	1.563	1.655	78.484
Imóvel Rio Maracanã	144.082	8.422	10.501	163.005
Imóvel Maceió	43.638	927	961	45.527
Imóvel Campo Grande	43.938	963	3.068	47.969
Imóvel Parnamirim	36.620	1.179	2.588	40.387
Imóvel Palmas	51.491	1.116	3.594	56.202
Imóvel Ribeirão Preto	110.236	2.529	7.706	120.471
Total	**1.121.798**	**33.010**	**73.367**	**1.228.175**

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo pagou obrigações por aquisição de imóveis que somaram em R$ 980.615, sendo que, parte destas obrigações foram quitadas com recursos próprios e parte com antecipação de recebíveis, conforme descrito na nota explicativa abaixo.

Os gastos com aquisição R$ 1.121.798, adicionados dos gastos incrementais R$ 33.010, somaram custos com imóveis no valor de R$ 1.154.808.

8. Obrigações por securitização de recebíveis

Para aquisição de seus imóveis, o Fundo cedeu parte substancial de seus recebíveis futuros, nos curto e longo prazos e, recebeu em caixa valores antecipados descontados por taxas de juros de 6% a.a, no montante de R$ 645.621, conforme firmados em contratos. O saldo a pagar atualizado em 31 de dezembro de 2022 no valor de R$ 637.159 será honrado em até 144 (cento e quarenta e quatro) meses e seu valor é atualizado diariamente pelo IPCA.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo registrou despesas de juros, decorrentes destas operações, no valor de R$ 26.703.

Prazos de pagamento das obrigações com securitização	**31.12.2022**
Curto prazo - próximos 365 dias	77.823
Longo prazo - após 365 dias	559.336
Total	**637.159**

Para estruturar estas operações o Fundo pagou custos que, em 31 de dezembro de 2022, somam em R$ 6.996. Este valor é diferido pelo período total dos contratos acima descritos e é apropriado diariamente para despesa. Durante o período findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo apropriou despesas com captação de recursos que totalizaram em R$1.901.

Prazos de diferimento dos custos com estruturação	**31.12.2022**
Curto prazo - próximos 365 dias	(439)
Longo prazo - após 365 dias	(4.656)
Total	**(5.095)**

Como forma de garantia destas operações, foi constituída um fundo de reserva em nome do Fundo, sendo aplicado em aplicações financeiras com liquidez imediata, correspondente a CDB cuja posição em 31 de dezembro de 2022 é de R$ 361. Estas aplicações renderam ao Fundo receitas que somaram em R$ 60, cujo valor foi registrado na rubrica “Receitas de títulos dados em garantias”.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2022 o fundo pagou juros e amortização decorrentes destas operações que totalizaram R$ 18.696 e R$ 16.872, respectivamente.

9. Obrigações por aquisição de imóveis

Compreendem obrigações a prazo pela aquisição de alguns imóveis do Fundo. O saldo a pagar atualizado em 31 de dezembro de 2022 montou em R$ 141.183.

A movimentação do saldo ocorreu da seguinte forma:

Descrição	Valores
Custo de aquisição de imóveis	1.121.798
(-) Pagamentos efetuados durante o período findo em 31.12.2022	(980.615)
Saldo a pagar em 31.12.2022	141.183

O Fundo tem a pretensão de liquidar estas obrigações no curto prazo.

10. Patrimônio líquido

10.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido do Fundo está composto por 3.777.390 (três milhões, setecentos e setenta e sete, trezentos e noventa) cotas com valor de R$ 123,059 cada, totalizando R$ 464.840.

10.2 Emissões

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo emitiu 3.777.390 (três milhões, setecentos e setenta e sete, trezentos e noventa) cotas, nas datas e preços abaixo:

Data	Valor unitário das cotas por emissão (em Reais)	Quantidade de cotas por emissão	Emissões (em milhares de Reais)
30/03/2022	R$ 100	11.362	R$ 1.136
08/04/2022	R$ 100	312.650	R$ 31.265
11/04/2022	R$ 100	310	R$ 31
27/04/2022	R$ 100	120.120	R$ 12.012
03/06/2022	R$ 100	637.053	R$ 63.705
14/06/2022	R$ 100	415.613	R$ 41.561

21/06/2022	R$ 100	158.420	R$ 15.842
22/06/2022	R$ 100	158	R$ 16
28/06/2022	R$ 100	967	R$ 97
29/06/2022	R$ 100	961.600	R$ 96.160
08/07/2022	R$ 100	220.000	R$ 22.000
11/07/2022	R$ 100	220	R$ 22
14/07/2022	R$ 100	510	R$ 51
15/07/2022	R$ 100	520.000	R$ 52.000
15/08/2022	R$ 100	29.530	R$ 2.953
17/08/2022	R$ 100	9.127	R$ 913
30/08/2022	R$ 100	182.500	R$ 18.250
03/10/2022	R$ 100	45.000	R$ 4.500
28/12/2022	R$ 100	152.250	R$ 15.225
		3.777.390	**R$ 377.739**

10.3. Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser formada uma reserva de contingência pela Administração, após recomendação da Gestão, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis e dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

11. Receita de aluguéis

Compreendem as rendas das áreas ocupadas das propriedades para investimento do Fundo, decorrentes dos contratos de locação firmados, durante o período iniciado em 30 de março e findo em 31 de dezembro de 2022 que totalizou em R$ 43.965.

Neste mesmo período o Fundo recebeu em caixa o valor total de R$ 36.767.

12. Política de distribuição dos resultados

A Administração deverá distribuir, no mínimo, 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, nos termos do

Parágrafo Único do artigo 10 da Lei nº 8.668, a ser pago na forma do regulamento do Fundo.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo no semestre poderão, a critério a Administração, ser distribuídos aos cotistas mensalmente, sempre no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima, os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do último dia útil de cada mês de recebimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela escrituração.

Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administração para reinvestimento em imóveis, ativos imobiliários, ativos financeiros ou composição ou recomposição da reserva de contingência, conforme recomendação apresentada pela Gestão, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

A gestão poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos imóveis e demais ativos imobiliários da carteira do Fundo em outros ativos imobiliários, observados os termos do regulamento do Fundo, os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e a obrigação estabelecida nos termos acima, referente à distribuição dos lucros auferidos em referida alienação. O reinvestimento em ativos imobiliários aqui previsto deverá ser realizado pela Gestão, observada a política de investimento do Fundo, até, no máximo, o final do semestre imediatamente subsequente à realização de referida alienação, sob pena de distribuição aos cotistas dos recursos originados pela alienação.

Até que ocorra o investimento em outros ativos imobiliários ou a distribuição aos cotistas, a gestão deverá manter os recursos decorrentes da alienação investidos em ativos financeiros ou outros ativos, observada a política de investimento do Fundo. financeiros ou outros ativos, observada a política de investimento do Fundo.

O resultado caixa do Fundo foi calculado conforme segue:

Rendimentos	**2022**
Lucro líquido do período	87.101
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(73.367)
Aluguéis a receber	(7.198)
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por securitização de recebíveis	(8.865)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	330

(Prejuízo) base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(1.999)**

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não distribuiu resultados, pois não auferiu lucro caixa.

13. Rentabilidade

No período findo em 31 de dezembro de 2022 a rentabilidade da Fundo foi positiva em 21,85%.

14. Encargos debitados ao Fundo

Compreendem os gastos necessários para manutenção das atividades do Fundo. Abaixo estão discriminadas as respectivas despesas por natureza e valores apropriados no período de 30 de março (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021 e sua representatividade com relação ao patrimônio líquido médio.

	De 30 de março a 31 de dezembro de 2022	
Descrição da despesa	**Valores**	**% Sob PL Médio**
Despesa de consultoria	677	0,15%
Despesas de auditoria e custódia	288	0,06%
Despesas de emolumentos e cartórios	105	0,02%
Despesas com advogados	94	0,02%
Taxa de administração e gestão **(a.)**	1.464	0,32%
Taxa de fiscalização da CVM	13	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	85	0,02%
	2.726	**0,59%**

O patrimônio líquido médio calculado para o período findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R$ 260.224.

a. Taxa de administração: A Administração recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, remuneração que não excederá o montante correspondente a 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 corresponde à somatória da remuneração 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, acrescida dos valores a serem pagos nos termos do contrato de consultoria e gestão ("taxa de administração"):

Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do Fundo	**Remuneração mensal (antes da primeira oferta pública de cotas do Fundo)**	**Remuneração mensal (após a primeira oferta pública de cotas do Fundo)**
Até R$ 300.000 inclusive	R$ 20	R$ 35
Acima de R$ 300.000 até R$ 500.000, inclusive	R$ 30	R$ 45
Acima de R$ 500.000 Até R$ 1.000.000, inclusive	R$ 45	R$ 60
Acima de R$ 1.000.000 (um bilhão de reais)	R$ 50	R$ 65

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo pagou R$ 1.251 de taxa de administração e gestão.

O saldo a pagar, em 31 de dezembro de 2022, somou o valor de R$ 213.

15. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de 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.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, 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, artigo 40 da IN 1.585.

16. Demandas judiciais

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2022 não houve registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

17. Prestadores de serviço

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

A auditoria externa não presta outros tipos de serviços além de auditoria.

18. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a Administração, Gestão, ou partes a ele relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Saldos a pagar

Tipo de transação	Parte relacionada	Relacionamento	Saldo em 31.12.2022
Taxa de administração a pagar	BRL Trust	Administração	30
Taxa de gestão a pagar	Barzel	Gestão	183
			213

Despesas reconhecidas

Tipo de transação	Parte relacionada	Relacionamento	Saldo em 31.12.2022
Despesa com taxa de administração	BRL Trust	Administração	236
Despesa com taxa de gestão	Barzel	Gestão	1.228
			1.464

Pagamentos efetuados

Tipo de transação	Parte relacionada	Relacionamento	Saldo em 31.12.2022
Pagamento de taxa de administração	BRL Trust	Administração	206
Pagamento de taxa de gestão	Barzel	Gestão	1.046
			1.252

19. Hierarquia de ativos

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.

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.

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.446	-	2.446
Propriedades para investimento	-	-	1.228.175	1.228.175
Total	**-**	**2.446**	**1.228.175**	**1.230.621**

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na Nota 7 “Propriedades para investimento”.

20. Divulgação de informações

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

21. Alterações estatuárias

Aos 16 de agosto de 2022, através de assembleia geral de cotistas, houve alteração da taxa de administração.

22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que o Fundo, no período findo de 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.

23. Outros assuntos

Aos 23 de dezembro de 2022 foi emitida a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, e revoga as normas que especifica.

24. 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 8 de março de 2023, foi aprovada a substituição da atual Administradora pelo Banco Ourinvest S.A., que ocorrerá aos 31 de março de 2023.

Além do evento acima mencionado, 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