

Relatório dos auditores independentes

BR7 Senado Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 14.283.986/0001-69)
Em 31 de dezembro de 2022

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

BR7 Senado Fundo de Investimento Imobiliário

(Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo / SP

Opinião

Examinamos as Demonstrações Financeiras do BR7 Senado Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o período de 22 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo 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 BR7 Senado Fundo de Investimento Imobiliário, em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 22 de setembro (início das atividades) 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 (“PAA”) 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.

a) Avaliação ao valor justo de Propriedades para investimento

O Fundo tem como objetivo a aplicação de recursos em propriedade para investimento. Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel reconhecido em propriedades para investimento está avaliado pelo seu valor justo no montante de R\$ 2.183.335, o equivalente a 774.232% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Os riscos mais significativos referem-se à avaliação do valor justo e existência desse ativo registrado em carteira.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) exame dos contratos societários envolvendo a aquisição do imóvel e da participação societária na BR7 Senado Empreendimento Imobiliário S.A.; (iii) análise das matrículas dos imóveis; (iv) envolvimento de especialistas para revisão do laudo de avaliação a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) avaliação dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado e, (v) avaliamos a aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento das propriedades para investimento e o resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das Demonstrações Financeiras tomadas em conjunto.

b) Obrigações por Aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui Obrigações por Aquisição de imóveis decorrente da aquisição de propriedade para investimento, que estão sujeitas a atualização monetária pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), adicionados à taxa fixa de 4,19%, e que estão reconhecidas contabilmente no montante de R\$ 2.185.094, o equivalente a 774.856% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Os riscos significativos referem-se a correta valorização dessas obrigações e as garantias de liquidação.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: (i) conciliação contábil do saldo; (ii) verificação do contrato de aquisição dos imóveis devidamente formalizados; (iii) recálculo das parcelas a pagar; (iv) verificação da liquidação das parcelas pagas no exercício; (v) análise de contrato sobre as garantias e formas de liquidação de dívida em caso de inadimplência e, (vi) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento das obrigações obtidas no exercício são razoáveis no contexto das Demonstrações Financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações Financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das Demonstrações Financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das Demonstrações Financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as Demonstrações Financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro

de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas Demonstrações Financeiras .

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas Demonstrações Financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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.

Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras da entidade ou atividade de negócio do Fundo para expressar uma opinião sobre as Demonstrações Financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho pela auditoria do Fundo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das Demonstrações Financeiras do 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, 29 de março de 2023.

PLANNERS AUDITORES INDEPENDENTES

CRC.SP. Nº. 2SP 14.712/O-2



Heitor Piovam

Contador CRC 1SP 331.721/O-6



Fábio de Souza Serrão

Contador CRC 1SP-242.134/O-7

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Balanço Patrimonial de 22 de setembro de 2022 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de Reais)

31 de dezembro 2022						31 de dezembro 2022					
Ativo	Tipo	Quantidade	Nota	Valor R\$ mil	% sobre PL	Passivo	Tipo	Quantidade	Nota	Valor R\$ mil	% sobre PL
Circulante				72.685	25775%	Circulante				47.372	16798,58%
Caixa e equivalentes de caixa				12	4,26%	Provisão consultoria		6.1		41.881	14851,42%
Bancos			3.1	12	4,26%	Provisão de fornecedores				22	7,80%
						Alugues antecipados - a diferir		6.3		5.469	1939,36%
Títulos de renda fixa				59.777	21197,52%						
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	Títulos Públicos	4.743	3.2	59.777	21197,52%						
Outros Valores e Bens				12.896	4573,05%	Não Circulante				2.237.533	793451,42%
Aluguéis a receber			5.3.3	12.896	4573,05%	Aquisição de imóveis (Ed. Senado)		6.2		2.185.094	774856,03%
						Alugues antecipados - a diferir		6.3		36.838	13063,12%
						Outros valores (Terreno Lapa)		6.4		15.601	5532,27%
Não Circulante				2.212.502	784575,18%						
Participações societária				29.167	784575,18%						
BR7 Empreendimentos Imobiliários S.A	Ações	79.234.331	5.1	29.167	784575,18%	Patrimônio Líquido				282	100,00%
Propriedades para investimentos				2.183.335	774232,27%	Cotas integralizadas	Cotas	2.000	9.1	20	7,09%
Edifício Senado - RJ	Imóveis		5.3.1	2.183.335	774232,27%	Resultado do período			10.1	262	92,91%
Total do Ativo				2.285.187	810350,00%	Total do passivo e patrimônio líquido				2.285.187	810350,00%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 40.944.736/0001-32**

Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração do resultado do exercício de 22 de setembro de 2022 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022.**(Em milhares de Reais)**

	Nota	31 de dezembro 2022	
		Valor R\$ mil	%
Resultado de aplicações interfinanceiras de liquidez		24	9,16%
Operações compromissadas		24	9,16%
Resultado de aplicações títulos e Valores Mobiliários		362	138,17%
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	3.2	274	104,58%
Lucro com título de renda fixa		88	33,59%
Outras receitas		37.006	14124,43%
Receita de aluguel/locação	5.3.3	12.896	4922,14%
Equivalência Patrimonial	5.1	24.110	9202,29%
Outras Receitas/Despesas administrativas		(37.130)	-14171,76%
Outros serviços técnicos	11.2	(3)	-1,15%
Taxas Anbima	11.2	(63)	-24,05%
Outras despesas administrativas	11.2	(5)	(0,02)
Despesas com tributos federais	11.2	(49)	(0,19)
Insubsistência do ativo	11.2	(4)	-1,53%
Provisão para atualização de dívida por aquisição de imóvel	6.2	(37.006)	-14124,43%
Resultado do período		262	100,00%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 40.944.736/0001-32**

Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração do resultado do exercício de 22 de setembro de 2022 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022.**(Em milhares de Reais)**

	31 de dezembro 20
	Valor R\$ mil
Lucro do período	262
(+) Ajuste ao Valor Justo de Imóveis	115.036
(-) Garantia contratual de dívida por aquisição de imóvel	(115.036)
Resultado abrangente do período	262

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 40.944.736/0001-32**

Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração das mutações do patrimônio líquido de 22 de setembro de 2022 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022.

(Em milhares de Reais)

	Nota	Integralização de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Saldos iniciais		-	-	-
Cotas Integralizadas		20	-	20
Resultado do período		-	262	262
Saldos em 31 de dezembro de 2022		20	262	282

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 40.944.736/0001-32**

Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto**Período de 22 de setembro de 2022 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022.**

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	31 de dezembro 2022
		Valor R\$ mil
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Anuidade B3		(3)
Taxa CVM		(63)
Despesas tributárias		(50)
Caixa líquido das atividades operacionais		(116)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento saldo de caixa Fram Participações		23
Pagamento fornecedores da Fram Participações		(763)
Pagamento parcela imóvel (Edifício Senado)		(91.447)
Pagamento ITBI (Edifício Senado)		(15.838)
Pagamento despesa registro em cartório (Edifício Senado)		(3.019)
Pagamento comissão - estruturação cpa. Imóvel		(10.000)
Redução de capital		180.552
Compra LTN		(48.856)
Venda LTN		48.880
Compra LFT		(69.487)
Venda LFT		10.073
Outros pagamentos		(10)
Caixa líquido das atividades de investimentos		108
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas		20
Caixa líquido das atividades de Financiamento		20
Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa		12
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		12
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício / período		12

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras do período de 22 de setembro de 2022 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

1 CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo **BR7 Senado Fundo de Investimento Imobiliário**, anteriormente denominado **Fram Capital Sverre Fundo de Investimento Imobiliário**, constituído por instrumento particular datado de 09 de fevereiro de 2021, iniciou suas atividades em 22 de setembro de 2022 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo destina-se a investidores qualificados, conforme definição nos termos da Instrução CVM 539 e alterações posteriores.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilização de suas cotas por meio de investimentos de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido nos Ativos Alvo, para exploração comercial e eventual comercialização, conforme definidos na "Nota Explicativa nº 5 - Imóveis", observados os termos e condições da legislação e regulamento vigentes.

2 BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pelas Instruções nº 472/08, nº 516/11 e nº 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pela Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 29 de março de 2023, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo e autorizadas à publicação na CVM.

b. Base de Mensuração

Conforme requerido pela Instrução CVM 516/11, os imóveis classificados como propriedade para investimento foram reconhecidos, inicialmente, por seus valores de custos e, a partir de então, mensurados pelo critério de valor justo, com base em projeções de fluxo de caixa descontado, conforme laudo de empresa independente e de reconhecida competência no mercado. Os ativos financeiros de natureza não imobiliária também foram mensurados pelo critério de valor justo. Os demais ativos foram mensurados com base nos respectivos custos históricos.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
do período de 22 de setembro de 2022 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

c. Moeda Funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A Moeda funcional do Fundo é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações Financeiras apresentadas em reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto cotas.

d. Uso de Estimativas e julgamentos

A elaboração das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos a serem apurados pelo Fundo podem divergir dessas estimativas.

PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

e. Caixa e Equivalente de Caixa

Compreendem os saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação, inclusive operações compromissadas lastreadas em títulos públicos, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão de obrigações de curto prazo.

f. Cotas de Fundos de Investimento

As cotas de fundos de investimento são atualizadas com base no valor da cota, divulgado pelos respectivos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados. As valorizações e as desvalorizações desses Investimentos são registradas em contas próprias no resultado do período.

g. Propriedades para Investimento

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) são demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais são obtidos através de laudos de avaliação, elaborados por entidades profissionais especializadas, com qualificação reconhecida, e formalmente aprovados pela Administração do Fundo e pelos cotistas. Enquanto em construção, serão contabilizados pelo custo de aquisição.

h. Outros Ativos e Passivos financeiros

Os demais ativos são demonstrados pelos seus valores de realização, incluindo, quando aplicáveis, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
do período de 22 de setembro de 2022 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

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

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

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

Ativos financeiros para negociação

São mensurados ao valor justo por ajuste em marcação à mercado (*"Marked to Market"* – MTM), com reconhecimento de seus efeitos ao resultado do exercício e são adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Investimentos mantidos até o vencimento

Ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

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

A "taxa efetiva de juros" corresponde ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de caixa estimado, 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 efetivos coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

i. Valor Justo e redução ao valor recuperável dos ativos

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço, para avaliar se há necessidade de reconhecimento de alguma perda por redução ao valor recuperável ou ajuste no valor do investimento. Caso exista a referida indicação, estima-se o valor a recuperar do ativo e reconhece-se a perda. Essa revisão é efetuada, no mínimo, uma vez por ano e os ajustes são reconhecidos no resultado do período.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
do período de 22 de setembro de 2022 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

j. Ativos e passivos contingentes

O reconhecimento de ativos e passivos contingentes é realizado quando o ganho ou perda for estimado como “provável” e seu valor puder ser apurado, bem como suas condições avaliadas.

O Administrador e Gestor não identificaram tais possibilidades e, portanto, o Fundo não apresentava provisões para passivos contingentes e não havia ativos contingentes em discussão.

k. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

O resultado do Fundo é apurado pelo regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados do período, independentemente do seu recebimento ou pagamento.

l. Lucro (prejuízo por cota)

O Lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro líquido pela quantidade de cotas em circulação.

NOVAS NORMAS E RESOLUÇÕES EMITIDAS

Em 23 de dezembro de 2022, a Comissão de Valores Mobiliários publicou a Resolução CMV Nº 175, que trata sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e da prestação de serviços para os fundos.

A Administração do Fundo acompanha as emissões e aplicações de novos normativos e conclui por não haver impactos imediatos sobre as operações do Fundo.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
do período de 22 de setembro de 2022 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

3 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA**3.1 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

O caixa e equivalente de caixa abrangem o saldo de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de 3 meses ou menos, a partir da data de contratação e que estão sujeitas a um risco insignificante de alterações no seu valor.

	<u>31/12/22</u>
Depósito bancário a vista	<u>12</u>
Total	<u>12</u>

3.2 TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

No final do período o Fundo apresentava os seguintes saldos:

	<u>Quantidade</u>	<u>Vencimento</u>	<u>31/12/22</u>
Letras Financeiras do Tesouro	1.158	set-25	14.594
Letras Financeiras do Tesouro	3.585	set-25	45.183
Total	<u>4.743</u>		<u>59.777</u>

Os títulos públicos adquiridos pelo Fundo são remunerados a 100% do indexador SELIC.

O Fundo apurou resultado financeiro positivo em R\$ 274, sendo reconhecido em rubrica de "Resultado de aplicações títulos e Valores Mobiliários" ao resultado do período.

4 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não possuía posições nesse tipo de aplicações.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
do período de 22 de setembro de 2022 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

5 INVESTIMENTOS E PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO**5.1 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS**

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo detinha 100% (cem por cento) de participação na companhia BR7 Senado Empreendimento Imobiliário S.A. ("BR7 S.A."), sendo nesta data sua controlada.

No período de 22 de setembro a 31 de dezembro de 2022, a movimentação das participações societárias é apresentada a seguir:

BR7 Senado Empreendimento S.A - Controlada (100%)			
Data	Evento		Valor
23/09/2022	Aquisição - Fram Participações S.A	(i)	10
26/09/2022	Extinção Fram Participações S.A	(ii)	(10)
26/09/2022	Patrimônio Líquido Incorporado	(iii)	637.091
30/11/2022	Redução de capital na BR7	(iv)	(493.155)
30/11/2022	Equivalência Patrimonial - Set/Out/Nov	(v)	24.088
21/12/2022	Redução de capital	(vi)	(138.879)
30/12/2022	Equivalência Patrimonial – Dez	(vii)	22
Investimento em Participação			29.167

(i) Conforme contrato de compra e venda datado de 23 de setembro de 2022, o Fundo adquiriu a totalidade das ações da Fram Participações pelo valor de R\$ 10.

Desta forma, o Fundo passou a deter o controle indireto da companhia **BR7 S.A.**, detentora de fração ideal de 80% do Condomínio Centro Empresarial Senado.

(ii) Em 26 de setembro de 2022, em Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a extinção da FRAM Capital Participações S.A. ("**Fram Participações**") e, como consequência, o Fundo recebeu o acervo líquido desta controlada, conforme composição demonstrada a seguir:

Acervo Líquido - Fram Participações S.A.						
Descrição	Posição Patrimonial	23/09/2022	30/09/2022		31/10/2022	
			Movimentação	Saldo	Movimentação	Saldo
Caixa e equivalentes de caixa	Ativo Circulante	102	-	(76)	26	23
Investimento BR7 Senado	Ativo Não Circulante	637.091	-	-	637.091	637.091
Mais valia BR7 Senado	Ativo Não Circulante	1.503.772	-	-	1.503.772	1.503.772
Fornecedores	Passivo Circulante	(93)	76	-	(17)	(22)
Tributos a recolher	Passivo Circulante	(3)	-	-	(3)	-
Fram Gestão de ativos	Passivo Circulante	(763)	-	-	(763)	(763)
Contas a pagar	Passivo Circulante	(2.140.100)	-	-	(2.140.100)	(2.140.100)
Fram Participações	Acervo líquido	6	76	(76)	6	1

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
do período de 22 de setembro de 2022 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

(iii) Ato contínuo, como resultado da extinção daquela Controlada, o Fundo recebeu 14.981.664 ações da BR7 S.A. pelo valor contábil de R\$ 637.091 e a respectiva mais valia de R\$ 1.503.772, esta última reconhecida em Propriedades para Investimentos, conforme nota explicativa 5.3.1.

Adicionalmente, com a extinção da controlada **Fram Participações**, o Fundo assumiu a dívida originalmente pactuada por esta controlada, pela aquisição das ações da BR7 S.A., no valor de R\$ 2.140.100. A dívida é corrigida pelo IPCA/IBGE acrescido de juros de 4,19% a.a., conforme demonstrado na nota explicativa 6.2.

(iv) Em Assembleia Geral Extraordinária, de 27 de setembro de 2022, foram aprovadas as seguintes movimentações societárias:

- a) A redução de capital social da BR7 S.A. no valor de R\$ 493.155 (Quatrocentos e noventa e três milhões, cento e cinquenta e cinco mil reais);
- b) O pagamento da redução aprovada mediante cessão e transferência, ao Fundo, dos seguintes ativos e operações:

- i) Imóvel de propriedade da companhia, no valor de R\$495.275, conforme listagem, descrição e individualização contidas, com assunção de passivos associados aos referidos Imóveis, como demonstrado a seguir:

UNIDADE AUTÔNOMA	QTDE DE MATRÍCULAS	ÁREA DE TERRENO (M2)
Salas	70	83.887,85
TOTAL		83.887,85

- ii) Máquinas e Equipamentos relacionados aos Imóveis no montante de R\$ 96;

- iii) Outros ativos e passivos no montante total de dívida de R\$ 2.217;

No período de 60 dias corridos entre a AGO realizada em 27 de setembro de 2022 e a data de 21 de dezembro de 2022, BR7 S.A. reconheceu receita de aluguel e depreciação do imóvel, ora em transição para versão ao Fundo. Desta forma, o Fundo reconheceu efetivamente o montante de R\$ 492.483, com efeito da redução líquida de R\$ 672 em face das movimentações mencionadas.

BR7 Senado Empreendimento Imobiliário S.A.				
Data	Evento	Valor	Mov. 60 dias	Total
27/09/2022	Imóveis de propriedade da Companhia	495.275	(1.582)	493.693
27/09/2022	Aluguéis a diferir	(43.217)	910	(42.307)
27/09/2022	Máquinas e Equipamentos relacionados aos Imóveis	96	-	96
28/11/2022	Ativos de titularidade da Companhia a serem pagos	41.000	-	41.000
27/09/2022				
/21/12/2022	*Redução do capital social	493.155	(672)	492.483

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
do período de 22 de setembro de 2022 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

- v) Em 30 de novembro de 2022 o Fundo reconheceu equivalência patrimonial positiva no montante de R\$ 24.088, referente aos 3 meses decorridos desde a aquisição do controle da BR7 S.A., em função da extinção da FC Participações.
- vi) Em 21 de dezembro de 2022, em Assembleia Geral Extraordinária da BR7 S.A., foi aprovada nova redução de capital, no montante de R\$ 138.879.
- vii) Em 30 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu a equivalência patrimonial positiva na controlada BR7 S.A., no montante de R\$ 22, passando a ter um investimento atualizado no montante total de R\$ 29.167 e um resultado com equivalência patrimonial no período de R\$ 24.110.

5.2 IMÓVEIS PARA VENDA – ESTOQUE

O Fundo não adquiriu imóveis para venda no período.

5.3 PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO**5.3.1 QUE GERARAM RENDAS DE ALUGUÉIS**

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo detinha 80% da fração ideal do Imóvel denominado “Centro Empresarial Senado” ao valor de R\$ 2.183.335. O referido imóvel está atualmente locado à companhia Petróleo Brasileiro S.A., conforme contrato de locação atípico, vigente até 27 de dezembro de 2029.

A locatária possui uma opção de compra do imóvel após o término do contrato de aluguel, conforme cláusulas pactuadas.

Movimentação das Propriedades para Investimento no período:

A movimentação do ativo adquirido pelo Fundo no período está resumida a seguir:

Edifício Senado (BR7 Imóvel)					
Data	Evento		Valor	Ajuste a valor justo	Saldo Atualizado
23/09/2022	Mais Valia do Imóvel	(i)	1.503.772	115.036	1.618.808
30/11/2022	Versão de Imóvel por Redução de Capital Controlada	(ii)	493.693	-	493.693
30/11/2022	Versão Máq. e Equip. por Redução de Capital Controlada	(ii)	96	-	96
30/11/2022	Pagamento de ITBI Incorporado ao valor do Imóvel	(iii)	15.839	-	15.839
30/11/2022	Custas de Cartório Incorporado ao Valor do Imóvel	(iii)	3.018	-	3.018
30/11/2022	Fairmont (Consultora BR7)	(iv)	41.881	-	41.881
30/11/2022	Comissão Fram Gestão	(iv)	10.000	-	10.000
Custo atualizado			2.068.299	115.036	2.183.335

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras do período de 22 de setembro de 2022 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

-
- (i) Em 23 de setembro de 2022, como resultado da extinção da Fram Participações, o Fundo recebeu a mais valia de R\$ 1.503.772, do imóvel “Centro Empresarial Senado” conforme detalhado na nota explicativa 5.1, item iii. Em 31 de dezembro de 2022 o imóvel foi avaliado ao valor justo atualizado de 2.183.335.
- (ii) Em 27 de setembro de 2022, em decorrência da redução de capital da Controlada, no montante de R\$ 493.155, o Fundo recebeu o montante através da versão do imóvel ora detido pela controlada e os ativos imobilizados constante naquela data. O efetivo registro do imóvel no Fundo ocorreu em 30 de novembro de 2022, pelo valor de R\$ 493.693, bem como as máquinas e equipamentos foram registrados pelo valor de R\$ 96, conforme detalhado na nota explicativa 5.1, item iv.
- (iii) O Fundo arcou com o pagamento de R\$ 15.839 de ITBI e de R\$ 3.018 de custas cartoriais para registro do imóvel, agregando ao seu valor registrado nestas demonstrações financeiras.
- (iv) Em 27 de setembro de 2022, o Fundo reconheceu obrigação de pagamento de serviços de consultoria, no valor de R\$ 41.000, junto à companhia Fairmont Empreendimentos Imobiliários S.A., originalmente pactuada pela extinta Fram Participações. Os serviços de consultoria referiam-se à intermediação da aquisição das ações da BR7 S.A. e à posterior renegociação do prazo de pagamento das mesmas ações. Em 31 de dezembro de 2022, o valor corrigido da dívida com a referida consultoria fora montava R\$ 41.881. A contrapartida do reconhecimento da dívida foi acrescida ao custo do imóvel reconhecido pelo Fundo, conforme descrito na nota explicativa 6.1.
- Em 30 de novembro de 2022, o Fundo efetuou o pagamento de R\$ 10.000 à Fram Capital Gestão de Ativos Ltda, a título de comissão pela estruturação da operação de aquisição de ativos que compõe seu patrimônio, conforme previsto no Art. 47, Inciso VI da ICVM 472/2008

5.3.2 QUE NÃO GERARAM RENDAS DE ALUGUÉIS

O Fundo não adquiriu imóveis que não possuem objetivo rendas de aluguéis.

5.3.3 RENDAS DE ALUGUEL

Os aluguéis são mensalmente provisionados e recebidos acumuladamente no mês de dezembro, de cada exercício corrente, atualizados por 100% da variação do IPCA-IBGE, e referem-se ao ciclo de 12 meses decorridos entre dezembro do exercício anterior e novembro do exercício corrente.

Em 31 de dezembro de 2022, o valor provisionado em aluguéis a receber era de R\$ 12.896, sendo que 100% (cem por cento) estava cedido fiduciariamente para cobertura da dívida de aquisição das ações da BR7 S.A..

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
do período de 22 de setembro de 2022 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

6 OUTRAS OBRIGAÇÕES**6.1 PROVISÃO PARA CONSULTORIA**

Refere-se à obrigação de pagamento pela consultoria prestada pela companhia Fairmont Empreendimentos Imobiliários S.A., conforme descrito na nota explicativa 5.3.1, item iv.

6.2 OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

Em decorrência da versão dos ativos e passivos, o Fundo assumiu a dívida pela compra das ações da BR7 S.A., originalmente pactuada pela Fram Participações, no valor corrigido de R\$ 2.140.100.

Naquela data a dívida era composta pelos credores Witex Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (CNPJ 42.628.319/0001-06) e BR7 Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (CNPJ 44.124.739/0001-80). Adicionalmente o Fundo também reconheceu a dívida relativa aos dos Terrenos Lapa (anexo ao imóvel adquirido), de R\$ 15.601, conforme descrito na nota explicativa 6.4.

Conforme o contrato original de compra e venda de ações da companhia BR7 S.A., a dívida é corrigida pelo IPCA acrescida de juros de 4,19% a.a., a qual, em 31 de dezembro de 2022, havia sido atualizada em R\$ 60.116.

GARANTIAS

A dívida de aquisição das ações da BR7 S.A. é garantida por alienação fiduciária de fração ideal de 80% do imóvel Centro Empresarial Senado mais cessão fiduciária integral dos aluguéis provenientes da locação do imóvel. Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o fundo reconheceu R\$ 115.036, decorrentes da avaliação do imóvel a valor justo, como resultado abrangente do período. Em caso de execução da dívida, serão entregues o imóvel acrescido do valor de aluguéis recebidos ou a receber.

A movimentação das obrigações por aquisição do imóvel é apresentada a seguir:

	Witex FIP	BR7 FIDC	Subtotal	Garantia Contratual	BR Properties	Total
Saldo em 23/09/2022 - Versão Fram Participações	1.430.050	804.403	2.234.454	(109.954)	15.601	2.140.100
(+) Atualização Contratual	38.474	21.642	60.116	-	-	60.116
(-) Amortização de dívida	(58.526)	(32.921)	(91.447)	-	-	(91.447)
(-) Garantia Contratual	-	-	-	(23.110)	-	(23.110)
(-) Resultado Abrangente	-	-	-	115.036	-	115.036
(-) Dívida Terreno Lapa	-	-	-	-	(15.601)	(15.601)
Saldo em 31/12/22	1.409.998	771.482	2.203.122	(18.028)	-	2.185.094

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
do período de 22 de setembro de 2022 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

6.3 ALUGUÉIS ANTECIPADOS A DIFERIR

Refere-se aos aluguéis recebidos antecipadamente pela BR7 S.A., antes da aquisição pelo Fundo, os quais serão apropriados ao resultado do Fundo, linearizados pelo prazo do contrato de aluguel com a Petrobrás.

6.4 OUTROS VALORES – TERRENOS LAPA

Os "Terrenos Lapa" são terrenos de propriedade da BR7 S.A., periféricos ao Centro Empresarial Senado.

Por exigência da Prefeitura do Rio de Janeiro, RJ, foi construída uma "caixa de retenção", com a finalidade de contenção e modulação de fluxo de águas pluviais, que passa a ser vinculada ao imóvel Centro Empresarial Senado.

A caixa de retenção ocupa o subsolo dos imóveis denominados "Terrenos Lapa" e, portanto, deveria ter sua matrícula desmembrada destes terrenos. Para isso, era necessário, primeiro, unificar as matrículas para, em seguida, serem desmembradas em "caixa de retenção" (subsolo) e "Ativos Lapa" (superfície).

Os "Ativos Lapa" (isto é, a matrícula unificada relativa à superfície daqueles imóveis) são de propriedade da BR Properties S.A (CNPJ 06.977.751/0001-49), antiga proprietária da BR7 S.A., e, portanto, não foram incluídos no preço de compra e venda quando a BR Properties vendeu a BR7 S.A. O comprador assumiu, portanto, a obrigação de devolver os Ativos Lapa à BR Properties S.A. uma vez que o processo de unificação e separação de matrículas estivesse concluído. Essa obrigação foi assumida pela Fram Capital Participações S.A. por ocasião da compra das ações de BR7 S.A., passando ao Fundo no momento da extinção desta empresa.

Para a formalização da devolução dos ativos, havia sido firmada uma opção de compra dos Terrenos Lapa, ao custo de R\$ 1,00 (um real) e preço de exercício de "zero", renovada pelo Fundo, com data de vencimento de 30 de setembro de 2024.

Desta forma, a Administração do Fundo contabilizou o passivo por obrigação de entrega dos Terrenos Lapa à BR Properties S.A. no mesmo montante dos ativos contabilizados na BR7 S.A. Em 31 de dezembro de 2022 esse valor era de R\$ 15.601.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
do período de 22 de setembro de 2022 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

7 RISCOS DO FUNDO

7.1 PRINCIPAIS RISCOS

Riscos referentes ao setor de atuação do fundo

O objetivo e a política de investimentos do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos Encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

O Administrador não poderá ser responsabilizado por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o Administrador responsável tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

7.2 GERENCIAMENTO DE RISCOS E PROVISÕES PARA PERDAS

A Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do FUNDOS.

A estrutura de gerenciamento de riscos monitora e controla os riscos de crédito, liquidez e mercado dos fundos administrados. Sua governança é estabelecida pelo Comitê de Riscos, órgão que conta com membros da administração para deliberação dos assuntos estratégicos no que diz respeito ao apetite a riscos bem como sua mitigação. Também há uma área dedicada para a atividade de monitoramento e controles dos riscos que conta com o suporte de profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário.

Dessa forma, não poderá ser imputada ao Administrador e/ou ao Gestor qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas cotas.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
do período de 22 de setembro de 2022 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

8 POLÍTICA DE UTILIZAÇÃO DE DERIVATIVOS

O Fundo poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial (hedge) e desde que a exposição seja de, no máximo, o valor do patrimônio líquido. No período o Fundo não realizou operações com derivativos.

O Fundo possui cláusulas de garantia de cobertura em caso de execução da dívida por aquisição do imóvel, na qual condiciona a liquidação da dívida através da devolução/cessão onerosa do imóvel ora adquirido, sem ônus adicional.

9 EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

9.1 EMISSÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota conforme boletins de subscrição dos investidores e os valores integralizados devem ser depositados diretamente na conta do Fundo. Na primeira emissão foram emitidas 300.000.000 (trezentos milhões) de cotas ao valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma que correspondem ao montante de R\$ 3.000.000 (três bilhões de reais). A integralização ocorrerá de acordo com as chamadas de capital a serem realizadas. Em 31 de dezembro de 2022 havia sido integralizada 2.000 (Duas mil) cotas no valor total de R\$ 20 (Vinte mil Reais).

A integralização das demais cotas, poderá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante. Na integralização de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota conforme disposto no regulamento do fundo.

9.2 RESGATE, AMORTIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser por liquidação do Fundo, deliberada por Assembleia Geral de Cotista.

Amortização de cotas do Fundo

O Administrador poderá efetuar amortizações de Cotas a qualquer momento, durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no Regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos Ativos sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
do período de 22 de setembro de 2022 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

10 RENTABILIDADE**10.1 RENTABILIDADE DO PERÍODO**

	Valor da cota em R\$	Rentabilidade (%) no período	Rentabilidade (%) acumulada
30 de setembro de 2022	7,9450	-	-
31 de outubro de 2022	4,0231	-49,36%	-49,36%
30 de novembro de 2022	10,1106	151,31%	27,26%
31 de dezembro de 2022	140,8429	1.293,02%	1.672,72%

Patrimônio líquido

O patrimônio líquido atual do Fundo, em 31 de dezembro de 2022, está dividido por 2.000 cotas, de série única, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atual é de R\$ 140,84 (cento e quarenta reais e oitenta e quatro centavos) resultando em um Patrimônio Líquido total de R\$ 282. A emissão total autorizada é de 300.000.000 (trezentos milhões) de cotas. As cotas poderão ser negociadas em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Resultado apurado em 31 de dezembro de 2022

No período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022, o Fundo apresentou um lucro de R\$ 262.

10.2 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO DE CAIXA

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros financeiramente já auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos como “resultados de caixa”, a cada semestre, podem ser distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos respectivos semestres.

No segundo semestre de 2022 o Fundo apresentou um resultado de caixa negativo de R\$ 3.022, portanto, não houve distribuição.

SALDO INICIAL	10
RECEITAS TÍTULO PÚBLICO	62
PRINCIPAL	58.842
RESGATE	58.954
RENDIMENTO	112
IRRF	(18)
IOF	(32)
RENDIMENTO LÍQUIDO	62
DESPESAS	(3.084)
TAXA CVM	(63)
CARTÓRIO/REGISTRO	(3.018)
TAXA REG EMISSÃO/NEGOC B3	(3)
RECEITAS PASSÍVEIS DISTRIBUIÇÃO	62
(-) DESPESAS DO FUNDO	(3.084)
RESULTADO ACUMULADO	(3.022)
SALDO PASSÍVEL DE DISTRIBUIÇÃO	-

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
do período de 22 de setembro de 2022 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

11 PARTES RELACIONADAS**11.1 ADMINISTRAÇÃO / GESTÃO / CONTROLADORIA E CUSTÓDIA**

No período de 22 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 não houve despesas com taxa de administração e gestão.

11.2 ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Saldos em 31 de dezembro de 2022		% S/ PL médio
Despesas	(124)	0,57%
Outros serviços técnicos	(3)	-0,05%
Taxas Anbima	(63)	-1,00%
Outras despesas administrativas	(5)	-0,06%
Despesas com tributos federais	(49)	-0,80%
Insubsistência do ativo	(4)	-0,06%

Patrimônio Líquido Médio	RS (6.274)
--------------------------	------------

12 DEMANDAS JUDICIAIS DO FUNDO

Em 31 de dezembro de 2022, o Administrador do Fundo e seus assessores jurídicos informam não existir demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

13 TRIBUTOS INCIDENTES PARA O FUNDO E PARA O COTISTA

Os fundos de investimento imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Poderão ser feitas distribuições mensais, as quais serão deduzidas dos resultados semestrais.

Essas distribuições estão sujeitas às incidências do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- (i) os rendimentos pagos as pessoas físicas que possuam participação no fundo em percentual igual ou menor a 10% e desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- (ii) os rendimentos forem pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal as quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%, exceto quando se tratar de pessoas físicas que possuam participação igual ou menor 10% das cotas do fundo as quais, nesse caso, são equiparadas às domiciliadas no país.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
do período de 22 de setembro de 2022 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto, conforme o caso sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos de letras hipotecários, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário

14 ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DO FUNDO

Não houve alterações estatutárias no período.

15 EVENTOS SUBSEQUENTES

Os seguintes eventos aconteceram pós encerramento do período:

- a. Em janeiro de 2023, o Fundo efetuou o pagamento da consultoria para Fairmont, no montante de R\$ 41.881
- b. Em março de 2023, o Administrador do Fundo contratou serviço de auditoria destas demonstrações financeiras, no montante total de R\$ 12 (doze mil reais).

Diretora e contador do Fundo

Ariana Renata Pavan

Diretora

Valter Roberto Mendes

CRC 1SP122868/O-3

Contador responsável

* * *