31/março/2023

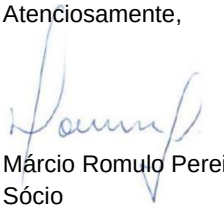
Ao: BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII
À atenção dos Cotistas e à Administradora

Ref.: Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras nº 2338V-034-PB

Prezados senhores,

Pela presente, encaminhamos aos cuidados de V.Sas. o relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 do BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

Atenciosamente,



Márcio Romulo Pereira
Sócio

BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 21.044.600/0001-21

(Administrado pelo Banco Genial S.A)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2022

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Rua Voluntários da Pátria, 89 | 5º andar | Botafogo
Rio de Janeiro | RJ | Brasil

T +55 21 3512.4100

Aos Cotistas e à Administradora do
BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BPGB-002 Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

© 2023 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Propriedades para investimento – imóveis acabados para renda

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, o Fundo tem por objeto a aquisição, direta ou indireta, para exploração por meio de locação, de imóveis comerciais, os quais foram avaliados ao valor justo em 31 de dezembro de 2022 em R$ 528.600 mil, o que equivale a 99,7% do patrimônio líquido do Fundo. A Administradora estima o valor baseando-se em avaliação econômico-financeira preparada por avaliadores externos, conforme critérios definidos no regulamento do Fundo, em função de não haver um mercado ativo para investimentos descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significantes. Sendo assim, em nosso julgamento consideramos o tratamento deste assunto como relevante para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da matrícula do imóvel; **(iii)** envolvimento de nossos especialistas em finanças corporativas para testar o valor justo das propriedades para investimento, que efetuaram os procedimentos de análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores e concluíram sobre os resultados obtidos nas projeções pelo método da capitalização de renda através de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo do contrato para receitas de aluguel; **(v)** nossos procedimentos também incluíram a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo, descrito na Nota Explicativa nº 3 (c) e 5.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos resultados dos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, os critérios e premissas adotadas pela administradora do Fundo, para a mensuração do valor justo da propriedade para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 7.11 e nº 9, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo destinou o montante de R$ 57.049 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2015 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa n° 9 às demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2015 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 contábeis 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.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2023.

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1

Márcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

© 2023 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

BPGB-001 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 21.044.600/0001-21
Administrado pelo Banco Genial S.A
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

	Nota	2022	% PL	2021	% PL
ATIVO					
CIRCULANTE		6.416	1,2	6.134	1,2
Disponibilidades		27	0,0	36	0,0
Bancos		27	0,0	36	0,0
Aplicações financeiras		6.366	1,2	604	0,1
Cotas de fundos de investimento	**6**	6.366	1,2	604	0,1
Valores a receber		-	0,0	5.446	1,1
Alugueis a receber	**4**	-	0,0	5.446	1,1
Outros valores a receber		23	0,0	48	0,0
IR sobre resgates de fundos		22	0,0	18	0,0
Outros valores a receber		1	0,0	30	0,0
PERMANENTE		528.600	99,7	497.700	98,8
PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO					
Imoveis acabados para renda	**5**	528.600	99,7	497.700	98,8
TOTAL DO ATIVO		**535.016**	**100,9**	**503.834**	**100,0**
PASSIVO					
CIRCULANTE		4.676	0,9	161	0,0
Rendimentos a pagar	**9**	4.533	0,9	-	0,0
Taxa de administração a pagar		38	0,0	32	0,0
Valores a pagar - custos de obras		-	0,0	62	0,0
Demais valores a pagar		105	0,0	67	0,0
TOTAL DO PASSIVO		**4.676**	**0,9**	**161**	**0,0**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		530.340	100,0	503.673	100,0
Cotas integralizadas		290.062	54,7	290.062	57,6
Lucros acumulados		240.278	45,3	213.611	42,4
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**535.016**	**100,9**	**503.834**	**100,0**

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

BPGB-001 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 21.044.600/0001-21
Administrado pelo Banco Genial S.A
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

	Nota	2022	2021
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO			
Receitas de aluguéis		54.555	39.808
Ajuste ao valor justo		30.678	29.281
Outras receitas/despesas com propriedade para investimentos		(421)	(29)
RESULTADO LÍQUIDO DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO		84.812	69.060
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		464	211
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		592	248
Despesas de IR e IOF sobre resgates de títulos de renda fixa		(128)	(37)
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS		(1.560)	(551)
Taxa de administração	**10**	(456)	(387)
Taxa de fiscalização da CVM		(40)	(48)
Despesa com assessoria técnica		(500)	(19)
Despesas com cartório		(467)	-
Auditoria e custódia		(91)	(90)
Outras receitas/despesas		(6)	(7)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÌCIO		**83.716**	**68.720**
QUANTIDADE DE COTAS		290.062	290.062
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R$		288,61	236,91

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

BPGB-001 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 21.044.600/0001-21
Administrado pelo Banco Genial S.A
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

	Nota	Cotas subscritas	Lucros acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		290.062	179.061	469.123
Resultado líquido no exercício		-	68.720	68.720
Distribuição de rendimentos	**9**	-	(34.170)	(34.170)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		290.062	213.611	503.673
Resultado líquido no exercício		-	83.716	83.716
Distribuição de rendimentos	**9**	-	(57.049)	(57.049)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		290.062	240.278	530.340

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

	2022	2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de Alugueis	59.864	36.570
Aplicação/resgate de cotas de fundos de investimento	560	230
Pagamento de Tributos	(100)	(67)
Pagamento de Consultoria Jurídica	(593)	-
Pagamento de Serviços de Manutenção	(2)	(5)
Pagamento da Taxa de Administração	(450)	(381)
Pagamento de Consultoria	(210)	-
Pagamento de Comissão e Corretagem	(421)	-
Demais Pagamentos	(212)	(202)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	58.436	36.145
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	(167)	(2.335)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(167)	(2.335)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Rendimentos pagos	(52.516)	(40.582)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(52.516)	(40.582)
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	5.753	(6.772)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	640	7.412
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO	6.393	640

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

1. INFORMAÇÕES GERAIS

O BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") foi constituído em 04 de março de 2015, iniciando suas operações 11 de março do mesmo ano, sob forma de condomínio fechado e com prazo indeterminado de duração, nos termos da Lei 8.668/93, Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472 nº 472/08"), e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos nos imóveis por meio de aquisição de direitos reais sobre os imóveis ou dos imóveis, ou ainda, a realização de investimentos em ativos de renda fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, de acordo com a legislação vigente.

As aplicações do Fundo não são garantidas pela Administradora ou pelo Fundo Garantidor de Créditos, e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

2.1 Elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII").

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução, especificamente aplicáveis aos FII, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

2.2 Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 31 de março de 2023.

2.3 Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICA CONTÁBEIS

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, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. *Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração*

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários em quotas de fundos de investimento referenciado pelo valor de custo e classificadas como para negociação e são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pelos Administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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

Em geral, os ativos 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 e passivos 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. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

c) Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

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

d) Demonstração do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros 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, serviços 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.

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.

e) Provisões e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

f) Apuração de resultados

O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

g) Estimativa contábil

A preparação das demonstrações contábeis requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e notas explicativas. Os resultados finais dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo de propriedade para investimento.

h) Resultado líquido por quota

O resultado líquido por quota é calculado considerando-se o número de quotas em circulação na data de encerramento do período.

i) Demonstração dos Fluxos de Caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

O Administrador do Fundo classifica na demonstração dos fluxos de caixa os juros pagos relacionado a obrigação por aquisição de imóvel como atividade de financiamento, por entender que eles representam custos para obtenção de recursos financeiros pelos cotistas.

4. ALUGUÉIS A RECEBER

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não possui saldo a receber a título de aluguel, pois o locatário do imóvel realizou pagamento dentro do próprio mês de competência, e em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possuía R$ 5.446 a receber a título de aluguel.

Nos exercícios não houve registro de provisões para perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa.

5. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

a. Imóvel

	31/12/2022		31/12/2021	
Descrição do imóvel	**% Participação**	**Valor justo**	**% Participação**	**Valor justo**
001 - Edifício comercial localizado na Avenida Venezuela nº 154 e nº 156 e na Avenida Barão de Tefé nº 27, ambos na cidade e estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas nºs 46.808 e 46.809 do 7º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. O prédio tem destinação não residencial e foi construído na modalidade *built-to-suit* para a empresa L'Oreal, padrão AAA, com 19.225,55 m² de área BOMA sobre os imóveis, com o objetivo de auferir renda por meio de locação comercial.	100%	528.600	100%	497.700

Até 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía 70% do Edifício comercial (Imóvel) localizados na Avenida Venezuela nº 154 e nº 156 e na Avenida Barão de Tefé nº 27.

Em julho de 2018, o Fundo adquiriu mais 15% de participação no Imóvel, pelo valor de R$51.518, dos quais R$31.671 se deu através da conversão de debêntures emitidas pela Barão de Tefé SPE Empreendimentos Imobiliários S.A. que o Fundo possuía e o pagamento adicional de R$19.847. Em dezembro de 2018 o Fundo adquiriu mais 15% de participação do Imóvel, se tornando assim, detentor de 100%. Tal aquisição foi realizada pelo montante de R$ 52.917.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação externa elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., líder mundial em serviços imobiliários, datado de 07 de fevereiro de 2023 e 11 de janeiro de 2022, respectivamente.

Os laudos foram estimados por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações de mercado disponíveis à data de avaliação do laudo.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo estão demonstradas a seguir:

2021

Imóvel	Método utilizado	Período de análise	Taxa de desconto
001	Capitalização de renda através do fluxo de caixa descontado	11 anos	7,50% a.a. para a receita corrente derivada do contrato de aluguel firmado, 7,50% de perpetuidade.

2021

Imóvel	Método utilizado	Período de análise	Taxa de desconto
001	Capitalização de renda através do fluxo de caixa descontado	11 anos	7,75% a.a. para a receita corrente derivada do contrato de aluguel firmado, 7,25% de perpetuidade.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu ganhos de R$ 30.678 (2021: R$29.281) a título de ajuste a valor justo.

A movimentação ocorrida na rubrica de propriedade para investimento está descrita a seguir:

Saldos em 31 de dezembro de 2020	**468.200**
Ajuste a valor justo	**29.281**
Ajuste de linearização dos aluguéis	**(2.208)**
Gastos capitalizados	**2.427**
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**497.700**
Ajuste a valor justo	**30.678**
Ajuste de linearização dos aluguéis	**137**
Gastos capitalizados	**85**
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**528.600**

6. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo obteve uma receita de R$592 (2021: R$248) referente a aplicações em cotas de fundos de investimento de renda fixa com remuneração atrelada à variação do certificado de depósito interbancário (CDI). As posições em aplicações financeiras são demonstradas a seguir:

Posição em 31 de dezembro de 2022

Títulos para negociação	Quantidade	Valor de custo R$	Valor de mercado R$
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	4.434.859,7426	6.349	6.366

Posição em 31 de dezembro de 2021

Títulos para negociação	Quantidade	Valor de custo R$	Valor de mercado R$
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	478.420,2227	603	604

7. RISCOS ASSOCIADOS AO FUNDO

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

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

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

7.2 Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações do Imóvel e exploração de outros Ativos Imobiliários que eventualmente sejam adquiridos pelo Fundo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários do Imóvel, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

7.3 Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

7.4 Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

7.5 Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

7.6 Risco de desapropriação: Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

7.7 Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

7.8 Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.

7.9 Risco das contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

7.10 Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Imóvel e, eventualmente, de outros Ativos Imobiliários, e o saldo restante para os Ativos de Renda Fixa, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa.

7.11 Riscos tributários: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição dos diplomas legais mencionados na nota explicativa nº. 13, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Além disso, cumpre mencionar que há existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas.

Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

7.12 Riscos do prazo: Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

7.13 Risco jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

7.14 Riscos de crédito: Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação do Imóvel do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

7.15 Risco de Vacância: Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação do Imóvel, ainda que o Administrador seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração do Imóvel, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância deste, pelo período que perdurar a vacância.

7.16 Risco relacionado a Oferta via Instrução CVM 476: Tendo em vista que as cotas objeto da Primeira Emissão do Fundo serão ofertadas nos moldes da Instrução CVM 476, tal oferta não será registrada perante a CVM, estando os Cotistas que subscrevam cotas no âmbito dessa oferta expostos aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.

7.17 Risco de revisão judicial dos contratos de locação: Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, 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. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo 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.

7.18 Risco de desvalorização dos Ativos Imobiliários: Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação no Imóvel e, eventualmente, em outros Ativos Imobiliários, 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 mesmos. 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 locados e, por consequência, sobre as Cotas.

7.19 Risco de alteração da legislação aplicável à locação: As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 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) a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente.

7.20 Risco geral de criação de novas leis: 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 investimentos no Brasil está sujeita a alterações. Ainda, poderá ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos, 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.

8. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE COTAS

As cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de:

i. Oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 e suas alterações, ou;

a. Oferta pública

Com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM nº 472/08, conforme previsto em respectivo suplemento.

b. Subscrição de cotas

Cada cotista deverá: (i) assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos do regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo telefone, endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail); e (ii) caso aplicável, o cotista assinará Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição obrigando-se, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar as suas cotas subscritas.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de cotas, com o correspondente cancelamento das cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM 400/03.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize a oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida oferta pública de distribuição de cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

c. Emissões

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

Em 11 de março de 2015, ocorreu a primeira emissão de cotas do Fundo composta por 200.000.000 cotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o capital do Fundo está composto por 290.062.066 cotas totalizando R$ 290.062, totalmente integralizadas.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

d. Resgates

Conforme o regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas.

e. Amortizações

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 dias de seu recebimento pelo Fundo.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, na proporção de suas cotas, após a alienação dos Ativos do Fundo, podendo tais Ativos ser objeto de dação em pagamento, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

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

9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento. O resultado auferido pelo Fundo no período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 15º dia útil de cada mês.

A distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, é apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo efetuou a distribuição de resultados no montante de R$57.049 (2021: R$34.170), proveniente do lucro líquido financeiro originado por suas atividades operacionais.

Os saldos de rendimentos a distribuir foram calculados como segue:

	2022	2021
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	85.825	69.337
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(2.109)	(617)
(=) Lucro Contábil apurado no período segundo o regime de competência	83.716	68.720
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(30.678)	(34.727)
(-) Receita Líquida de Ajuste a Valor Justo	(30.678)	(29.281)
(-) Receita de aluguel	-	(5.446)
(-) Outras receitas	-	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	143	161
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	5.877	195
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(161)	(223)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	58.897	34.126
Rendimento distribuído	57.049	34.170
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	97%	100%
Rendimento pago no exercício	52.516	40.582
Rendimento referente ao exercício atual	52.516	34.170
Rendimento referente ao exercício anterior	-	6.412
Rendimentos a pagar no exercício seguinte	4.533	-

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo realizou a compensação de imposto de renda, no montante de R$ 95 (2021: R$20), o qual foi repassado ao cotista na distribuição de rendimentos, conforme disposto na Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxa de administração e custódia

A Administradora e os demais prestadores de serviços de administração do Fundo recebem, pela prestação de serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelos serviços de custódia e escrituração das cotas do Fundo o equivalente a 0,15% a.a., incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, observado o valor mínimo mensal de R$ 15 que será corrigida anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Administradora fez jus a R$456 (2021: R$387) referente a taxa de administração.

b. Taxa de performance, ingresso e saída

O Fundo não cobrará taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

c. Demais encargos

	31/12/2022		31/12/2021	
	R$ mil	**%**	**R$ mil**	**%**
Taxa de administração	456	0,09%	387	0,08%
Taxa de fiscalização da CVM	40	0,01%	48	0,01%
Despesa com assessoria técnica	500	0,09%	19	0,00%
Despesas com cartório	467	0,09%	-	0,00%
Auditoria e custódia	91	0,02%	90	0,02%
Outras receitas/despesas	6	0,00%	7	0,00%
Total	**1.560**	**0,29%**	**551**	**0,11%**

11. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da cota, o patrimônio líquido médio e a rentabilidade do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foram os seguintes:

Exercício findo em	Valor da cota R$	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade (%)
31/12/2022	1,8284	533.424	5,29
31/12/2021	1,7364	511.801	7,36

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidades

Nos exercícios de 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo manteve movimentação em conta corrente o Banco Genial S.A. ("Banco"), Administrador do Fundo e prestador de serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R$ 27, se encontra apresentado na rubrica "Bancos" do Balanço Patrimonial (2021: R$ 36).

b. Despesas com partes relacionadas

Durante 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 10a. O total da despesa e o passivo seguem abaixo:

	31/12/2022	**31/12/2021**
Taxa de administração – exigibilidades	38	32
Taxa de administração – resultado	456	387
Taxa de custódia – exigibilidades	4	4
Taxa de custódia - resultado	51	43

13. TRIBUTAÇÃO

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

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

b) Cotista
De acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, em relação aos cotistas pessoas físicas, ficam isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício só será concedido caso o FII possua no mínimo 50 cotistas e caso o cotista pessoa física titular das cotas que façam jus ao recebimento possua menos que 10% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII.

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

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

O cotista do Fundo é investidor não-residente no país sujeitos ao imposto de renda de 15%.

14. PRESTADORES DE SERVIÇOS

A Administradora contratou os seguintes serviços:

Gestora:	BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Escriturador:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

15. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

16. DEMANDAS JUDICIAIS

O Fundo existe um processo de natureza trabalhista no montante de R$40 (2021 – R$0), cuja probabilidade de perda foi estimada como possível. Portanto nenhuma provisão foi registrada nas demonstrações contábeis.

17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

18. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, da Comissão de Valores Mobiliários, registra-se que o Fundo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

19. DIREITO DE VOTO

O Fundo tem como política não exercer o direito de votar nas assembleias gerais dos ativos detidos pelo mesmo. Todavia, a Administradora, a seu critério, diretamente ou por representantes legalmente constituídos para tal fim, poderá comparecer nas assembleias dos ativos detidos pelo Fundo e votar, hipótese em que divulgará, nas demonstrações contábeis anuais, o teor e a justificativa dos votos.

20. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

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

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de investimento		6.366	-	6.366
Propriedades para investimento	-	-	528.600	528.600
Total do ativo	-	**6.366**	**528.600**	**534.966**

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

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de investimento		604	-	604
Propriedades para investimento	-	-	497.700	497.700
Total do ativo	-	**604**	**497.700**	**498.304**

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

21. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

A Comissão de Valores Mobiliários publicou a Resolução CVM nº175/2022, alterada pela Resolução CVM nº 181/2023 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.
As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2023.

22. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 19 de janeiro de 2023, o Fundo realizou pagamento de R$ 4.533, referente à distribuição de rendimentos aos cotistas, conforme nota explicativa n° 9.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4