

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 15.538.445/0001-05
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e ao Administrador do
SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Banco Genial S.A. (“Administrador”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022 e 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 – FII, regulamentadas pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08.

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 - CFC, 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. 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.

Mensuração do valor justo de propriedades para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, o Fundo mantinha, em 31 de dezembro de 2022, R\$ 94.195 mil, correspondentes a 93,98% de seu patrimônio líquido, investidos em imóveis classificados como propriedades para investimento, sendo registrado pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e, posteriormente, mensurados pelo valor justo, conforme preconizado pela Instrução nº 516/11, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM (“ICVM 516/11”), que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos FIIs. A Administração do Fundo contratou uma empresa de avaliação especializada independente, que emitiu um laudo de avaliação (“Laudo”), baseando-se no método da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado para mensurar o valor justo das propriedades para investimento.

Em função da representatividade do saldo destes ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, e do elevado grau de subjetividade na determinação das premissas utilizadas para estimar o seu valor justo, que incluem estimativas sobre as operações futuras, consideramos a sua valorização como uma área de foco em nossa auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidades relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 345 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis às propriedades para investimento incluíram, entre outros: (i) a obtenção do entendimento das principais atividades controles internos relacionados ao processo de mensuração do valor justo das propriedades para investimento; (ii) a avaliação da objetividade e competência do avaliador contratado pela Administradora do Fundo; (iv) o envolvimento dos nossos especialistas internos em avaliação patrimonial, para nos auxiliar na revisão da metodologia, avaliação da razoabilidade das principais premissas de “valuation” utilizadas e verificação da acuracidade matemática dos laudos das propriedades para investimento; (iv) a avaliação das principais premissas operacionais utilizadas e (v) a avaliação da razoabilidade das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos os valores justos das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram relatório, em 31 de março de 2022, com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, regulamentadas pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, o Administrador é responsável, no contexto das prerrogativas previstas na ICVM 516/11 e 472/08, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e 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 o Administrador pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

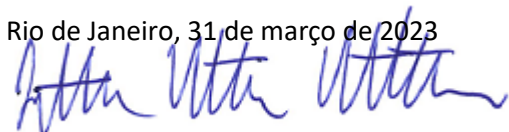
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, 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 a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com o Administrador, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício, 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



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC nº 1RJ 081.401/O-5

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ:15.538.445/0001-05

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Balancos patrimoniais

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Ativo	31/12/2022	% sobre patrimônio líquido	31/12/2021	% sobre patrimônio líquido
Circulante				
Disponibilidades	947	0,94	18	0,02
Ativos financeiros				
De natureza não imobiliária				
Títulos públicos de renda fixa				
Letras financeiras do tesouro	3.684	3,68	3.323	3,54
Cotas de Fundo				
Itaú Custódia Renda Fixa Curto Prazo	1.380	1,38	2.098	2,24
Valores a receber				
Aluguéis a receber	842	0,84	778	0,83
Total do circulante	6.853	6,84	6.217	6,63
Não Circulante				
Investimentos				
Propriedades para investimento				
Imóveis para renda acabados	94.195	93,98	89.667	95,62
Total do não circulante	94.195	93,98	89.667	95,62
Total do ativo	101.048	107,76	95.884	102,25
Passivo				
Circulante				
Rendimentos a distribuir	755	0,75	719	0,77
Custos de obra a pagar	-	0,00	1.116	1,18
Taxa de administração a pagar	33	0,03	30	0,03
Taxa de custódia a pagar	6	0,01	6	0,01
Devolução de aluguel a pagar	-	0,00	206	0,22
Outros valores a pagar	24	0,02	34	0,04
	818	0,81	2.111	2,25
Total do circulante	818	0,81	2.111	2,25
Total do passivo	818	0,81	2.111	2,25
Patrimônio líquido				
Cotas integralizadas	136.379	136,07	136.379	145,44
(-) Custos relacionados a emissão de cotas	(8.958)	(8,94)	(8.958)	(9,55)
Prejuízos acumulados	(27.191)	(27,13)	(33.648)	(35,89)
Total do patrimônio líquido	100.230	100,00	93.773	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido	101.048	107,76	95.884	102,25

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ:15.538.445/0001-05

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Demonstrações do resultado

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	31/12/2022	31/12/2021
Composição do resultado dos exercícios		
Resultado com propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis	9.529	11.717
Desconto com venda de propriedade para investimento	-	(3.274)
Atualização monetária - venda de propriedade para investimento	-	1.410
Ajuste a valor justo	4.528	4.404
	14.057	14.257
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Rendas de aplicações em títulos de renda fixa	419	146
Rendas com aplicações em cotas de fundo de investimento	168	103
	587	249
Receitas diversas		
Reversão de provisão ITBI	-	2.878
Reversão provisão despesas de manutenção	1.116	-
Atualização montário do depósito judicial	-	771
	1.116	3.649
Outras Receitas/ Despesas		
Despesas com taxa de administração	(378)	(348)
Despesas tributárias	(58)	(27)
Despesas com taxa custódia	(52)	(56)
Outras despesas administrativas	(113)	(217)
	(601)	(648)
Resultado líquido dos exercícios	15.159	17.507
Quantidade de cotas	1.798.000	1.798.000
Lucro/ prejuízo líquido por cota	8,43	9,74

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ:15.538.445/0001-05

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Lucros/ (prejuízos) acumulado	Total
Em 31 de dezembro de 2020	<u>160.400</u>	<u>(8.958)</u>	<u>(25.839)</u>	<u>125.603</u>
Lucro do exercício	-	-	17.507	17.507
Amortização de cotas - principal	(24.021)	-	-	(24.021)
Distribuição de resultados no exercício	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(25.316)</u>	<u>(25.316)</u>
Em 31 de dezembro de 2021	<u>136.379</u>	<u>(8.958)</u>	<u>(33.648)</u>	<u>93.773</u>
Lucro do exercício	-	-	15.159	15.159
Distribuição de resultados no exercício	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8.702)</u>	<u>(8.702)</u>
Em 30 de dezembro de 2022	<u>136.379</u>	<u>(8.958)</u>	<u>(27.191)</u>	<u>100.230</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ:15.538.445/0001-05

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado com cotas de fundos - Equivalente de caixa	168	103
Pagamentos de taxa de administração	(375)	(352)
Pagamentos de outras despesas administrativas	(175)	(441)
Recebimento de depósito judicial	-	3.649
Custo de obra	-	(195)
Caixa líquido gerado pelas/consumido nas atividades operacionais	(382)	2.764
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Recebimento de Aluguéis	9.259	12.284
Recebimento pela venda de imóvel	-	34.679
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	9.259	46.963
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Amortizações de cotistas pagas	-	(24.722)
Rendimentos pagos	(8.666)	(26.827)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(8.666)	(51.549)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	211	(1.822)
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	2.116	3.938
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	2.327	2.116
Redução/Aumento de Caixa e Equivalente de Caixa	211	(1.822)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais, exceto o valor da cota)

1 Contexto operacional

O SP Downtown Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 30 de abril de 2012 sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores e iniciou as suas atividades em 1º de março de 2013.

O Fundo tem como objetivo prover rendimentos de longo prazo aos cotistas, por meio de alocação de seus recursos, prioritariamente, na aquisição dos imóveis alvo, direta ou indiretamente, por meio da titularidade da totalidade das participações societárias.

A parcela dos recursos do Fundo, que não for investida nas participações societárias, será alocada pelo gestor em ativos imobiliários e/ou ativos financeiros.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o serviço de gestão do Fundo foi prestado pela Genial Gestão Ltda, atual denominação da BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.

Os investimentos do Fundo não são garantidos pela Administradora, pelo Gestor, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC), tampouco por qualquer mecanismo de seguro.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis, aos fundos de investimento imobiliários, regulamentadas pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08.

As demonstrações financeiras do Fundo foram aprovadas pelo Administrador para emissão e divulgação em 31 de março de 2023.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

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.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado: essa categoria compreende os ativos financeiros mantidos dentro de modelo de negócio cujo objetivo seja manter e receber fluxos de caixa contratuais;
- As ações e os demais títulos e/ou valores mobiliários de renda variável, sem cotação em bolsa de valores, ou em mercado de balcão organizado, serão avaliados pelo critério de valor justo, que compreende o preço de venda do ativo, sobre condições atuais de mercado, avaliados anualmente.

Os Ativos financeiros, em 31 de dezembro de 2022 e 2021, estão mensurados da seguinte forma:

- Títulos públicos federais: valor justo;
- Cotas de fundos de investimentos: valor justo
- Aluguéis a receber: custo amortizado.

b. Provisões, ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

c. Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento ou destinado à venda. 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.

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.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

d. Reconhecimento de receitas e despesas

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

e. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento, de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

f. Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são classificadas como equivalente de caixa e são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pelos Administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

g. Títulos de renda fixa

Os títulos de renda fixa integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço e ajustados ao valor justo em função da classificação dos títulos - Nota Explicativa nº 4.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos de renda fixa

Títulos para negociação	2022			2021		
	Custo atualizado	Valor de mercado	Vencimento	Custo atualizado	Valor de mercado	Vencimento
Letra Financeira do Tesouro	3.681	3.684	01/09/2023	3.324	3.323	01/09/2023
Total	3.681	3.684		3.324	3.323	

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os títulos de renda fixa foram atualizados pelas informações divulgadas nos boletins publicados pela ANBIMA.

5 Propriedades para investimentos

a) Classificação e critério adotado na mensuração

O imóvel é avaliado pelo valor justo e é classificado na categoria de propriedades para investimento.

b) Relação dos imóveis: endereço, metragem da área, estágio da obra e valor

Edifício Comercial Badaró

Rua Líbero Badaró, 633/641 e Avenida Prestes Maia, 98/114 - Centro, São Paulo - SP

Imóvel Acabado

Matrícula: 117.970

Área Terreno: 3.098,87 m²

Área Construída: 20.245,68 m²

Área Bruta Locável: 13.437,27 m²

Valor em 2022: R\$ 94.195

Valor em 2021: R\$ 89.667

Venda Edifício Comercial Belenzinho

Em 27 de novembro de 2019, foi assinada a Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto de Alienação Fiduciária, pela qual ocorreu a alienação a prazo do Edifício Comercial Belenzinho, pelo valor total de R\$ 52.800, tendo o Fundo recebido no ato R\$ 8.000 e o restante parcelado da seguinte forma: (i) R\$ 34.800 em 29 parcelas de R\$1.200, todas atualizadas monetariamente pelo IGP-M/FGV; e (ii) R\$ 10.000 após a transferência de propriedade do imóvel, prevista para outubro de 2021, também atualizada monetariamente pelo IGP-M/FGV. Em fevereiro de 2020, foi feita uma renegociação de pagamento do saldo devedor, antecipando as últimas 6 parcelas para outubro de 2021.

Em Aditivo de Contrato de Locação do Edifício Comercial Belenzinho, de 8 de novembro de 2019, foi acordado entre as partes que o aluguel relativo ao imóvel continuaria a ser pago ao Fundo até o término do contrato, que ocorreu em 30 de setembro de 2021.

Conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 29 de março de 2021, foi concedido um desconto no valor de R\$ 3.274, considerando uma proposta pelo comprador em antecipar o fluxo de pagamento da seguinte forma: (i) pagamento à vista de R\$ 27.431, realizado na data da formalização do aceite da proposta e (ii) R\$ 4.000, atualizado monetariamente pelo IPCA-IBGE, a ser pago na data de 01 de outubro de 2021, data da posse da compradora do Imóvel. Todos os valores foram pontualmente adimplidos pelo comprador.

Os valores recebidos, referente ao Imóvel Belenzinho, em 2021, todos atualizados monetariamente pelo IGP-M/FGV (exceto o valor de R\$ 4.000, recebido na posse do imóvel pela compradora, que foi atualizado monetariamente pelo IPCA-IBGE, conforme aprovado em Assembleia), foram: (i) R\$ 3.465 referentes ao aluguel, que teve seu encerramento em 30 de setembro de 2021 e (ii) R\$ 34.679, referente a alienação a prazo.

c) Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022, o valor justo do imóvel Edifício Comercial Badaró foi atualizado, com base em laudo de avaliação a valor justo, elaborado pelo avaliador independente Binswanger Brazil, considerando como data base, dezembro de 2022, onde a metodologia aplicada na avaliação do imóvel foi pelo método da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

Em 31 de dezembro de 2022, foram adotadas taxa de desconto de 11,00% ao ano e taxa de capitalização (*cap rate*) de 10,50% ao ano, com fluxo de caixa projetado de 10 anos.

Em 31 de dezembro de 2021, foram adotadas taxa de desconto de 10,00% ao ano e taxa de capitalização (*cap rate*) de 9,00% ao ano, com fluxo de caixa projetado de 10 anos.

O Habite-se do Imóvel Badaró foi regularizado em 15 de outubro de 2021, o qual está em fase de averbação no RGI, dependendo da contratação de escritório especializado para condução do tema.

e) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis da propriedade para investimento

Ativo	Matrícula	Saldo em 2021	Ajuste a valor justo	Saldo em 2022
Edifício Badaró	MAT 117.970	89.667	4.528	94.195
		89.667	4.528	94.195
Ativo	Matrícula	Saldo em 2020	Ajuste a valor justo	Saldo em 2021
Edifício Badaró	MAT 117.970	85.263	4.404	89.667
		85.263	4.404	89.667

6 Receitas de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2022, compreendem aluguéis a receber vincendos, relativos à locação do imóvel Edifício Comercial Badaró, conforme mencionado na Nota Explicativa 5.b. Em 31 de dezembro de 2022, o valor a receber refere-se ao aluguel do mês de dezembro de 2022, que foi pago em janeiro de 2023.

<u>Imóvel</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Total – R\$</u>
Edifício Comercial Badaró	Janeiro 2023	842
		842

Em 31 de dezembro de 2021, compreendem aluguéis a receber vincendos, relativos à locação do imóvel Edifício Comercial Badaró. Em 31 de dezembro de 2021, o valor a receber refere-se ao aluguel do mês de dezembro de 2021, que foi pago em janeiro de 2022.

<u>Imóvel</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Total – R\$</u>
Edifício Comercial Badaró	Janeiro 2022	778
		778

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência e a Administração acompanha tempestivamente os fluxos dos aluguéis determinados nos contratos de locação, com objetivo de mensurar possíveis indicativos de perdas esperadas. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não ocorreram inadimplências por parte do locatário e a Administração não identificou outros fatores que pudessem gerar indicativos de provisão para perdas esperadas.

<u>Descrição</u>	<u>Exercício findo em 31/12/2022 – R\$</u>	<u>Exercício findo em 31/12/2021 – R\$</u>
Propriedade para investimento		
Receitas de aluguéis	9.529	11.717

7 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O Gestor e o Administrador vêm, constantemente, tomando medidas para zelar pela correta utilização do Imóvel pelo ocupante, conforme contrato de locação vigente. O acompanhamento é feito a partir de reuniões periódicas com a ocupante, para avaliar os *status* das regularizações dos imóveis e discussão das melhores práticas a serem tomadas para o processo de regularização.

b) Fatores de risco

i) *Riscos relacionados ao setor imobiliário, ao setor de locações imobiliárias e aos imóveis-alvo*

Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os imóveis alvo e a capacidade de manter e renovar as locações e/ou de explorar os direitos de superfície dos imóveis alvo podem causar um efeito adverso para o Fundo.

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade em locar e manter locados e/ou explorar os direitos de superfície dos imóveis alvo. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os imóveis alvo podem reduzir os níveis de locação e/ou prejudicar a exploração dos direitos de superfície, restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações e/ou o preço pago em contrapartida à cessão dos direitos de superfície, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações e/ou da cessão dos direitos de superfície. Caso os imóveis alvo não gerem receita suficiente, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos cotistas.

Além disso, o imóvel pode ser afetado pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais nas regiões onde se encontra o imóvel alvo, bem como sua margem de lucro pode ser afetada em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes; (ii) eventos adversos que afetem ou limitem as atividades principais das empresas locatárias e/ou cessionárias dos direitos de superfície dos imóveis-alvo; (iii) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações ou dos preços pagos em contrapartida à cessão dos direitos de superfície e/ou aumento da inadimplência dos locatários ou cessionários dos direitos de superfície; (iv) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os imóveis-alvo; e (v) percepções negativas pelos locatários ou cessionários dos direitos de superfície e/ou locatários em potencial ou cessionários dos direitos de superfície em potencial com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os imóveis-alvo. Nestes casos, o Fundo e o imóvel poderão sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

ii) *Renovação dos contratos de locação*

Caso o contrato de locação do Imóvel Badaró não seja renovado na respectiva data de seu vencimento, o Fundo poderá ter dificuldades para alugar o imóvel nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos Contratos de Locação, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo locatário ou superficiário, conforme o caso, no curto e médio prazo.

iii) *Riscos relacionados aos imóveis alvo*

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação à empresa investida e aos imóveis alvo, poderão restringir ou impossibilitar a aquisição, pelo Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, dos imóveis-alvo. Nesse caso, o objetivo do Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade poderão ser impactados negativamente.

iv) *Riscos relacionados ao Fundo, às cotas e à oferta*

O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta e/ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

8 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos.

9 Remuneração da administração

Pelos serviços de administração, gestão e escrituração será devida a taxa de administração de 0,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

A remuneração devida à administradora é calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A remuneração da administradora é calculada todo dia útil com base no patrimônio líquido do Fundo do dia anterior à realização do referido cálculo, à razão de 1/252.

A taxa de administração engloba a remuneração da Administradora e da Gestora.

Em 31 de dezembro de 2022, a despesa com remuneração da administração foi de R\$ 378 (2021: R\$ 348).

10 Distribuição de resultados

O Administrador distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados 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 1/2014. 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.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao período de apuração. O referido saldo poderá ter outra destinação, desde que dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu a distribuição de R\$ 8.702 (2021 – R\$ 25.316), em atendimento ao art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93, que determina a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no exercício, apurado segundo o regime de caixa. No mesmo sentido determina o regulamento do Fundo, conforme mencionado acima.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2022	2021
(=) Lucro contábil apurado no exercício pelo regime de competência	15.160	17.610
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(6.089)	(4.653)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	90	12.612
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	778	464
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(23)	(86)

(=) Lucro ajustado para base de cálculo da distribuição	9.010	25.946
Rendimentos a distribuir	8.702	25.316
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	96,58%	97,57%
Rendimentos pagos referente ao exercício anterior	719	2.230
Rendimentos pagos referente ao exercício vigente	7.947	24.597
Rendimentos a serem pagos no exercício seguinte	755	719

11 Patrimônio líquido

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

a) Emissão

A primeira emissão de cotas do Fundo foi composta de 1.798.000 cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 cada, na data da emissão, perfazendo a primeira emissão, na data da emissão, o montante total de até R\$179.800. O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral na qual deverá estabelecer o preço das novas emissões. As cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seus titulares. Todas as cotas terão direito a voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada cota a um voto.

b) Amortização

As cotas poderão ser amortizadas pelo Administrador a qualquer momento, para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve amortização de cotas. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foi amortizado o montante de R\$ 24.021.

c) Resgate

As cotas somente serão resgatadas na data de liquidação do Fundo.

d) Negociação das cotas

As cotas são negociadas em mercado de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com o código, SPTW11, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, as negociações estão demonstradas a seguir:

Data	Quantidade de cotas negociada	Preço de fechamento	Data	Quantidade de cotas negociada	Preço de fechamento
01/2022	65.898	45,31	01/2021	90.481	87,01
02/2022	72.440	44,09	02/2021	99.405	82,00
03/2022	70.809	44,99	03/2021	100.186	80,93
04/2022	79.288	44,29	04/2021	254.989	61,99
05/2022	78.176	43,78	05/2021	179.121	48,78
06/2022	89.701	42,95	06/2021	149.428	54,40
07/2022	82.309	42,02	07/2021	160.556	61,99
08/2022	96.974	43,32	08/2021	118.083	57,69
09/2022	70.563	44,3	09/2021	95.272	58,61
10/2022	69.499	43,97	10/2021	130.349	44,95
11/2022	61.773	39,21	11/2021	134.295	47,10
12/2022	62.021	40,79	12/2021	113.265	46,50

e) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercícios findos	Patrimônio líquido	Valor da cota	(*) Rentabilidade
	médio		%
Em 31 de dezembro de 2022	95.373	55,7451	6,77%
Em 31 de dezembro de 2021	100.894	52,2111	(17,45)

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando o efeito das amortizações.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

12 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%.

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

As transações entre o Fundo e a instituição administradora seguem no demonstrativo abaixo:

Despesas	2022	2021
Taxa de administração e gestão	378	348
Passivo	2022	2021
Taxa de administração e gestão a pagar	33	30

14 Prestadores de serviços

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Gestor:	Genial Gestão Ltda.
Distribuidor:	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
Custodiante:	Banco Itaú S.A.

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que a Administradora, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não contratou serviços da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que determinam, principalmente, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer gerenciais não seu cliente ou promover os seus interesses.

16 Demandas judiciais

O Fundo é autor de Processo Judicial, iniciado em 14 de abril de 2016, contra o Município de São Paulo, com os seguintes objetivos: (a) declarar a inexistência de relação jurídico-tributária entre o Fundo e o Município de São Paulo no que diz respeito ao ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) sobre a extinção do direito de superfície, assim como anular eventual auto de infração/lançamento lavrado ou realizado pelo Município de São Paulo, ou que viesse a ser lavrado ou realizado, por todos os motivos anteriormente relacionados; (b) subsidiariamente, reconhecer e declarar a ilegalidade e inconstitucionalidade da utilização do valor venal de referência, com a adoção do valor venal ou valor de mercado; (c) subsidiariamente, reconhecer e afastar a incidência dos encargos moratórios; (d) reconhecer e garantir, definitivamente, o direito à averbação do cancelamento/extinção da superfície instituída sobre o imóvel objeto da matrícula n. 117.970 sem que haja a obrigatoriedade/exigência do recolhimento de ITBI e da apresentação da guia respectiva para o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Em 15 de abril de 2016, o Fundo depositou em juízo o montante de R\$ 2.878, para iniciar a ação judicial de questionamento das exigências de ITBI descritas acima. Na mesma data, em função da impossibilidade da Administradora concluir quanto ao êxito da demanda judicial iniciada, foi registrada provisão para pagamento de tal exigência, no mesmo montante. Em 17 de novembro de 2017, a ação foi julgada procedente. Em 15 de abril de 2019, foi disponibilizada certidão de decurso do prazo para apresentação de recurso.

Conforme Fato Relevante divulgado em 08 de abril de 2021, foi publicada decisão determinando a expedição de mandado de levantamento judicial, referente à integralidade do depósito judicial de 15 de abril de 2016, no montante de R\$ 2.878, em favor do Fundo. Foi depositado na conta do Fundo, em 24 de junho de 2021, o valor atualizado de R\$ 3.649.

Atualmente, o processo principal já está finalizado, aguardando apenas o recebimento do valor residual.

17 Política de divulgação das informações

O Fundo divulga mensalmente as informações sobre a distribuição de rendimentos e ocasionalmente demais informações relevantes nos sites do administrador, gestor, da B3 e do próprio Fundo.

18 Informações adicionais

A CVM publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, 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, em substituição à Instrução CVM 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023..

19 Eventos subsequentes

Em 06 de janeiro de 2023, o Fundo pagou R\$ 755 referente a distribuição de rendimentos aos cotistas, conforme demonstrado na Nota Explicativa 10.

* * *

Cintia Sant'ana de Oliveira
Diretor

Gabrielle Oliveira
Contadora
CRC RJ - 097090/O-4