PSG - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ 13.125.823/0001-95)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

PSG - Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:
Cotistas e Administradores do
PSG - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado por BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **PSG - Fundo de Investimento Imobiliário** ("**Fundo**"), 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **PSG - Fundo de Investimento Imobiliário** 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 investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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.

Ênfase

Reapresentação dos saldos relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2.1 às demonstrações contábeis, que descreve sobre a reapresentação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, em virtude da revisão do tratamento contábil adotado para mensuração do ativo "Direito de Superfície". Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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.

Investimento em propriedade para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido do Fundo está substancialmente aplicado em propriedade para investimento, no montante de 29.584 mil, as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.

Considerando a relevância dos investimentos em propriedade para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento de todo o processo de constituição e propósito de criação do Fundo; (ii) discussão com a administração sobre os critérios adotados para mensuração do valor justo, descrito na nota explicativa nº 3; e (iii) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 18 de abril de 2022, sem ressalva sobre essas demonstrações contábeis, com parágrafo de Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional e ênfase sobre estimativa de precificação das propriedades para investimentos.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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.

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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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.
- 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 a administração do Fundo 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, 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.

São Paulo, 31 de março de 2023.

Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

PSG - Fundo de Investimento Imobilário
CNPJ: 13.125.823/0001-95
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42
Balanço patrimonial dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2022	% PL	31/12/2021 (reapresentado)	% PL
Circulante					
Disponibilidades	**4**	37	7,40%	52	8,15%
Aluguéis a receber	**5**	760	152,00%	686	107,52%
		797	**159,40%**	**738**	**115,67%**
Não Circulante					
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Edificações e direitos reais de superfície	**6**	40.611	8122,20%	40.611	6365,36%
Amortização direito de superfície	**6**	(11.027)	-2205,40%	(8.269)	-1296,08%
		29.584	**5916,80%**	**32.342**	**5069,28%**
Total do ativo		**30.381**	**6076,20%**	**33.080**	**5184,95%**

Passivo	Nota	31/12/2022	% PL	31/12/2021 (reapresentado)	% PL
Circulante					
Taxa de administração	**18**	11	2,20%	8	1,25%
Auditoria e custódia		20	4,00%	27	4,23%
Taxa de fiscalização CVM		-	0,00%	1	0,16%
Obrigações por securizações de recebíveis	**8**	8.756	1751,20%	2.684	420,69%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis	**8**	-	0,00%	-	0,00%
		8.787	**1757,40%**	**2.720**	**426,33%**
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por securizações de recebíveis	**8**	21.588	4317,60%	30.344	4756,12%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis	**8**	(494)	-98,80%	(622)	-97,48%
		21.094	**4218,80%**	**29.722**	**4658,62%**
Total do passivo		**29.881**	**5976,20%**	**32.442**	**5084,95%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		866	173,20%	716	112,23%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(800)	-160,00%	(800)	-125,39%
Resultados acumulados		434	86,80%	722	113,17%
Total do patrimônio líquido	**10**	**500**	**100,00%**	**638**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**30.381**	**6076,20%**	**33.080**	**5184,95%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

PSG - Fundo de Investimento Imobilário
CNPJ: 13.125.823/0001-95
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto o prejuízo por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2022	31/12/2021 (reapresentado)
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	**7**	9.191	8.262
		9.191	**8.262**
Propriedades para investimento			
Atualização do valor de direito de superfície	**6**	(2.758)	(3.610)
		(2.758)	**(3.610)**
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos		(128)	(127)
Despesas de sobre obrigações de imóveis a pagar		(6.432)	(4.650)
		(6.560)	**(4.777)**
Despesas de propriedades para investimento			
Resultado líquido de propriedades para investimento		**(127)**	**(125)**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**(127)**	**(125)**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria e assessoria		-	(14)
Despesas de auditoria e custódia		(15)	(22)
Taxa de administração	**13 e 18**	(143)	(102)
Taxa de fiscalização da CVM		(3)	(6)
		(161)	**(144)**
Resultado do exercício		**(288)**	**(269)**
Quantidade de cotas em circulação		**866**	**716**
Prejuízo por cota - R$		**(332,45)**	**(375,70)**
Valor patrimonial da cota - R$		**577,17**	**891,06**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

PSG - Fundo de Investimento Imobilário
CNPJ: 13.125.823/0001-95
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42
Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Resultados acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020 (reapresentado)		**566**	**(800)**	**991**	**757**
Cotas de investimentos integralizadas	**12**	150	-	-	150
Resultado do exercício		-	-	(269)	(269)
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (reapresentado)		**716**	**(800)**	**722**	**638**
Cotas de investimentos integralizadas	**12**	150	-	-	150
Resultado do exercício		-	-	(288)	(288)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**866**	**(800)**	**434**	**500**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

PSG - Fundo de Investimento Imobilário
CNPJ: 13.125.823/0001-95
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42
Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos 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		
Recebimento de receitas de aluguéis	9.117	8.234
Pagamento de despesas de consultoria e assessoria	-	(14)
Pagamento de PMT de obrigações de securitizações de recebíveis	(9.116)	(8.232)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(140)	(103)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(22)	(14)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(4)	(5)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(165)**	**(134)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	150	150
Caixa líquido das atividades de financiamento	**150**	**150**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(15)**	**16**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**52**	**36**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**37**	**52**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

1. Contexto operacional

O PSG - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") iniciou as suas atividades em 26 de novembro de 2014, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de curto prazo e de longo prazo, por meio da aquisição de ativos alvos, conforme as instruções enviadas pelo Comitê de Investimentos à Instituição administradora. Os ativos alvos adquiridos pelo Fundo poderão ser posteriormente locados a terceiros, mediante a celebração de contratos de locação atípica e de contratos de locação regidos pela Lei de Locações, ou ainda poderão ser cedidos mediante a formalização de cessões de superfície bem como o Fundo poderá realizar investimentos em ativos de investimento, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

As cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores qualificados, conforme definição constante do art.º 9-B da Instrução CVM 539.

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

2. Elaboração das demonstrações contábeis e práticas contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Os principais critérios introduzidos pela Instrução Normativa 516/CVM são:

i) Imóveis para renda

São avaliados, inicialmente, a valor de custo e apresentados em rubrica de “Propriedade para investimentos” no ativo não circulante, ajustados a valor justo.

ii) Investimento em instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

iii) Custo de colocação/ distribuição de cotas

Passam a ser registrados de forma destacada em conta redutora de patrimônio líquido.

2.1. Reapresentação do Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado de Exercício e da Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021

A fim de alinhar a avaliação do ativo do Fundo com seus objetivos, o administrador optou por alterar a metodologia de avaliação do ativo conhecido como "Direito de Superfície - SUPERFÍCIE RB PRETO", resultando na necessidade de reapresentar os saldos apresentados nas Demonstrações Financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021. Esse ajuste foi feito para refletir adequadamente o valor do ativo, acompanhando o saldo de obrigações por securitizações de recebíveis. Abaixo, estão os quadros que apresentam os impactos dessa reapresentação:

Demonstração da posição financeira	31/12/2021 originalmente apresentado		Ajuste		31/12/2021 reapresentado	
	Saldo	% sobre PL	Saldo	% sobre PL	Saldo	% sobre PL
Ativos						
Ativo Circulante						
Disponibilidades	52	-0,36%			52	8,15%
Aluguéis a receber	686	-4,81%			686	107,52%
	738	**-5,17%**			**738**	**115,67%**
Ativo Não Circulante						
Edificações e direitos reais de superfície	40.611	-284,73%			40.611	6365,36%
Amortização direito de superfície	-23.170	162,45%	14.901	-104,47%	-8.269	-1296,08%
	17.441	**-122,28%**			**32.342**	5069,28%
Total do ativo	**18.179**	**-127,46%**	14.901	-104,47%	**33.080**	**5184,95%**
Passivo Circulante						
Taxa de administração e gestão	8	-0,06%			8	1,25%
Auditoria e custódia	27	-0,19%			27	4,23%
Taxa de fiscalização CVM	1	-0,01%			1	0,16%
Obrigações por securitizações de recebíveis	0	0,00%	2.684	-18,82%	2.684	420,69%
	36	**-0,25%**			**2.720**	**426,33%**
Passivo Não Circulante						
Obrigações por securitizações de recebíveis	33.028	-231,56%	-2.684	18,82%	30.344	-212,75%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis	-622	4,36%			-622	4,36%
	32.406	**-227,20%**			**29.722**	**-208,39%**
Total do passivo	**32.442**	**-227,46%**			**32.442**	**5084,95%**
Patrimônio líquido						
Cotas integralizadas	716	-5,02%			716	112,23%
Distribuição de rendimentos a cotistas	-800	5,61%			-800	-125,39%
Resultados Acumulados	-14.179	99,41%	14.901	-104,47%	722	113,17%
Total do patrimônio líquido	**-14.263**	100,00%	14.901	-104,47%	**638**	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido	**18.179**	**-127,46%**	14.901	-104,47%	**33.080**	**5184,95%**

Demonstração do resultado do exercício	31/12/2021 Originalmente apresentado	Ajuste	31/12/2021 Reapresentado
Receita de propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	8.262		8.262
	8.262		**8.262**
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de custos de estruturação de securitização de recebíveis	-127		-127
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	-4.650		-4.650
	-4.777		**-4.777**
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de amortização de direito de superfície	-3.547	3.547	-
Atualização do valor de direito de superfície	-	-3.610	-3.610
	-3.547		**-3.610**
Resultado líquido de propriedades para investimento	**-62**		**-125**
Receitas (despesas operacionais)			
Despesa de consultoria e assessoria	-14		-14
Despesas de auditoria e custódia	-22		-22
Taxa de administração e gestão	-102		-102
Taxa de fiscalização da CVM	-6		-6
	-144		**-144**
Lucro líquido do exercício	**-206**	63	**-269**
Quantidade de cotas em circulação	**-669**		**716**
Lucro por cota - R$	-307,74		-375,70
Valor patrimonial da cota - R$	-21.307,46		891,06

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	31/12/2021 originalmente apresentado	Ajuste	31/12/2021 reapresentado
Patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2020	**-14.207**	14.964	**757**
Cotas Integralizadas	150	-	150
Resultado do exercício	-206	-63	-269
Patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2021	**-14.263**	14.901	**638**

Não houve alteração na apresentação da Demonstração dos Fluxos de Caixa.

3. Principais práticas contábeis

Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil da competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente do recebimento ou pagamento.

Disponibilidades

Incluem exclusivamente saldo em conta movimento depositado em instituições financeiras no país

Cotas de Fundos de Investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundo de investimento foram registradas em “Rendas de cotas de fundos de investimento”.

Propriedades para investimento

Direito de Superfície

Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo. Considerando as características da propriedade para investimento do Fundo, a Administradora adota a seguinte prática para estimar o valor justo:

- Projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, devendo usar taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores de realização e/ ou exigibilidades, incluindo os rendimentos e encargos incorridos até a data do balanço, calculados “pro rata dia”, e quando aplicável, o efeito dos ajustes para reduzir o custo de ativos ao seu valor de mercado ou de realização, os saldos realizáveis e exigíveis em até 12 meses são classificados no ativo e passivo circulantes, respectivamente.

Julgamentos e estimativas

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de impairment)

A administração revisa tempestivamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável do imóvel. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, após a aprovação em ata de assembleia de cotistas.

Classificação dos instrumentos financeiros

- **Data do reconhecimento**

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

- **Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros**

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

- **Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

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

- **Ativo financeiro para negociação (mensurado 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.

- **Investimento mantido até o vencimento**

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

Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, 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.

Partes relacionadas

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

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

Composição da carteira:

	31/12/2022	31/12/2021
Disponibilidades	**Valor**	**Valor**
Conta Corrente - Itaú	37	52
Total	**37**	**52**

Durante o exercício não houve receita com base nas disponibilidades que o Fundo possui (2021 – receita inferior a R$ 1).

5. Contas a receber

Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2022 os valores que compõem a rubrica “contas a receber” R$ 760 (2021 – R$ 686), compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem as contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	**31/12/2022**
A vencer	760
	760

Prazo	**31/12/2021**
A vencer	686
	686

6. Propriedades para investimento

Descrição do imóvel

Galpão – localizado na Tuffi Rassi, 50, Jardim Iara - Ribeirão Preto – SP – CEP 14.093-170, com área construída de 36.773,03 m², conforme matricula 163.415 do 2º Oficial de Registro de Imóvel de Ribeirão Preto.

O Fundo adquiriu o direito real de superfície sobre a Área da Superfície, e com fundamento no art. 1.369 e seguintes do Código Civil, da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, conforme alterada, e da legislação urbanística aplicável, onde o Fundo desenvolveu na área da superfície, obras de construção de novo galpão para armazenamento de mercadorias, reformas no setor administrativo, reforma e ampliação no refeitório, construção de novos vestiários e sanitários de apoio, adequação da entrada existente, perfazendo um total de área construída e existente de 36.773,03 m², que são instalações do centro de distribuição ("expansão e reforma" e em conjunto com o centro de distribuição existente, "Empreendimento Ribeirão Preto"), alugado por meio do "instrumento particular de contrato de locação na modalidade "buit-to-suit" e outras avenças" ("BTS Ribeirão Preto"), ao custo total de R$ 40.611 e vigorará pelo prazo suficiente para a construção e locação do Empreendimento Ribeirão Preto.

O quadro abaixo apresenta a avaliação dos imóveis:

DISCRIMINAÇÕES DOS IMÓVEIS	**Valor em 31/12/2021**	**Atualização do Direito de Superfície**	**Valor em 31/12/2022**
Superfície Ribeirão Preto	32.342	(2.758)	29.584
Total	**32.342**	**(2.758)**	**29.584**

DISCRIMINAÇÕES DOS IMÓVEIS	Valor em 31/12/2020	Atualização do Direito de Superfície	Valor em 31/12/2021
Superfície Ribeirão Preto	35.952	(3.610)	32.342
Total	**35.952**	**(3.610)**	32.342

7. Receitas de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2021, compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota nº 6 no valor de R$ 9.191 (2021 - R$ 8.262). As unidades de locações dos empreendimentos são lajes corporativas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

8. Adiantamento de aluguéis

O Fundo efetuou a emissão de 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, integral, representativa da totalidade dos créditos imobiliários Ribeirão Preto. O valor da cessão é de R$ 43.800, correspondente aos direitos creditórios, lastreados conforme instrumento particular de contrato de locação na modalidade “build-to-suit” por meio do qual o Fundo se comprometeu a realizar a expansão e reforma e alugar o imóvel Ribeirão Preto ao Magazine Luiza.

O valor das obrigações por securitizações dos recebíveis são atualizados mensalmente com base na variação acumulada do IPCA/IBGE ou índice que venha a substituí-lo, acrescidos de juros remuneratórios de 7,40% ao ano, calculada conforme termo de securitização. O vencimento da operação dar-se-á em 12 de novembro de 2026.

Os custos e despesas decorrentes da operação de securitização, inclusive os custos enquanto durante todo o período em que os certificados de recebíveis imobiliários permanecerem em circulação, que incluem todas as despesas para emissão, custos de registros de contratos e garantias nos registros de imóveis, são de expensas do Fundo. Os gastos incorridos na estruturação da CCI em 31 de dezembro de 2022 montam R$ 494 e estão sendo amortizados linearmente pelo prazo da emissão do ativo objeto (2021 – R$ 622).

A totalidade dos aluguéis mensais e sucessivos do imóvel Ribeirão Preto devidos durante o prazo de locação Ribeirão Preto, vencendo o primeiro aluguel em 05 de dezembro de 2014 e o último em 09 de novembro de 2026, totalizando 144 parcelas.

9. Gerenciamento de riscos

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.

Destacamos abaixo os principais riscos:

Risco de conflito de interesses - A Instituição Administradora está autorizada a (i) adquirir Ativos de Investimento administrados pela própria Instituição administradora, desde que sejam respeitados os limites da legislação em vigor; e (ii) realizar a distribuição de cotas do Fundo e/ou contratar instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico da Instituição administradora para realizar a distribuição de cotas do Fundo, bem como e/ou para a prestação dos serviços de gestão da carteira, escrituração de cotas e/ou custódia dos ativos de investimento. As situações descritas nos subitens "i" e "ii" podem ensejar uma situação de conflito de interesses.

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 imobiliários 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.

Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliários são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas podem enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão do Fundo são distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente podem ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente pode se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

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 depende do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependem do resultado do Fundo, que por sua vez, depende preponderantemente das receitas provenientes das locações, cessões de superfície, aquisição e/ou alienação dos ativos alvos. Os cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de resultados que lhes são pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários, cessionários e/ou adquirentes dos ativos alvos, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos de investimento. Adicionalmente, vale ressaltar que há um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos alvos. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo são aplicados integralmente nos ativos de investimento, o que pode impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de diluição - Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas que não adquirirem cotas ao menos na mesma proporção das cotas detidas no Fundo incorrem no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

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

Risco de desapropriação - Por se tratar de investimento preponderante nos ativos alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de ativos alvos que compõem 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.

Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos alvos objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras podem ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deve ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

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.

Risco de concentração da carteira do Fundo - O Fundo destina os recursos captados para a aquisição de ativos alvo e ativos de investimento, que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Riscos tributários - A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliários devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Contribuição ao Programa de Integração Social – Contribuição ao PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – (COFINS). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco institucional - A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no país, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Riscos macroeconômicos gerais - O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

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.

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, pode haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de crédito - Os cotistas do Fundo têm direito ao recebimento de rendimentos que são, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação, cessão de superfície e/ ou alienação dos ativos alvos do Fundo a terceiros. Dessa forma, o Fundo está exposto os riscos de não pagamento por parte das respectivas contrapartes dessas operações.

Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos ativos-alvos - Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de cotas e posterior aquisição dos ativos alvos, pode ser realizada amortização antecipada das cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no regulamento, e este fato pode impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá a reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

Risco em função da dispensa de registro- As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco de atraso e interrupção na construção de empreendimentos - Em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos para conclusão da obra, pode ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e consequente rentabilidade do Fundo. O construtor dos empreendimentos pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos do Fundo.

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que são eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes podem questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Demais riscos - O Fundo também pode estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

10. Patrimônio líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo está dividido por 866,294890 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 576,78, portanto, totalizando o valor de R$ 500 (2021 - PL dividido por 716,294890 cotas, cujo valor patrimonial da cota é de R$ 890,13, totalizando o valor de R$ 638).

11. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a rentabilidade do Fundo (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício foi negativo 36,55% (em 2021 negativo em 29,66%).

12. Emissão, subscrição, integralização, resgate, taxas de ingresso e saída

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

O Fundo somente pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, que define, inclusive, os termos e condições de dessas emissões.

Subscrição e Integralização

As cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da data da 1ª integralização de cotas, deve ser utilizado o valor da cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao administrador após as 16h00 (dezesseis horas), é utilizado o valor da cota do da útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

No exercício houve integralização de 150,000000 cotas, representado por R$ 150 (2021 - 150,000000 cotas, representado por R$ 150)

Resgate

Não há resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

Taxa de Ingresso e Saída

Não são cobradas taxa de ingresso e/ ou taxa de saída no Fundo.

13. Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo paga à instituição administradora uma taxa de administração, equivalente a 0,28% ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, à base de 1/252, sendo devido o primeiro pagamento no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de cotas os demais no 2º (segundo) dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R$ 7, com vencimento da primeira parcela, tão somente quando da integralização de cotas do Fundo, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de novembro de 2015, pela variação positiva do IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo.

No exercício foi provisionado despesas de taxa de administração no valor de R$ de 143 contabilizado na rubrica de taxa de administração (2021 – R$ 102).

14. Despesas administrativas

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

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Despesas de juros por obrigações de captação de recebíveis	128	23,53%	127	18,64%
Despesa sobre obrigações de imóveis	6.432	1182,26%	4.650	682,34%
Despesa de consultoria e assessoria	0	0,00%	14	2,05%
Despesas de auditoria e custodia	15	2,76%	22	3,23%
Taxa de administração e gestão	143	26,27%	102	14,97%
Taxa de fiscalização da CVM	3	0,55%	6	0,88%
	6.721	**1235,37%**	**4.921**	**722,10%**

PL Médio no exercício é de R$ 544 (2021 – R$ 681).

15. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº. 11.033, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei nº 11.196 de 21 de novembro de 2005 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Sobre a carteira do Fundo

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

16. Distribuição de rendimento

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos do Fundo serão distribuídos mensalmente, a título de antecipação, até o 10º dia útil de cada mês, aos cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

Rendimentos	**2.022**	**2.021**
Resultado do exercício	(288)	(269)
Amortizações de direitos de superfície	2.758	3.610
Aluguéis a receber	(760)	(686)
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por securitização de recebíveis pagas	(3.072)	(3.072)
Outros	(5)	8
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(1.367)**	**(409)**
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**-**	**-**

Durantes os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve distribuição de rendimentos aos cotistas, pois houve prejuízo de caixa conforme demonstrado no quadro acima.

17. Demandas judiciais

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

18. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a Administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

O Fundo possui aplicações financeiras em cotas de fundos de investimentos administrados pela administradora BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., conforme discriminado na Nota Explicativa nº 4, e taxa de administração apresentada no quadro abaixo:

Despesas

			Saldo em	
	Instituição	**Relacionamento**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	143	102

Valores a pagar

			Saldo em	
	Instituição	**Relacionamento**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	11	8

19. Custodia de títulos e valores mobiliários

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

20. Divulgação de informações

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

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

22. Outras Informações

A Comissão de Valores Mobiliários (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 2 de outubro de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

23. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2022 até a data da aprovação das demonstrações contábeis pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações contábeis.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC 1SP-214.011/O-5

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor responsável