

31/março/2023

Ao: SPA Fundo de Investimento Imobiliário
À atenção dos Cotistas e da Administradora

Ref.: Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis nº 233N8-071-PB

Prezados senhores,

Pela presente, encaminhamos aos cuidados de V.Sas., as demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, do SPA Fundo de Investimento Imobiliário, acompanhadas do relatório do auditor independente.

Atenciosamente,



Márcio Romulo Pereira
Sócio

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A. –
CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente

Em 31 de dezembro de 2022



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
SPA Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do SPA 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 SPA Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações 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 ações de companhia de capital fechado

(Conforme Nota Explicativa nº 5, “Ativos financeiros de natureza imobiliária”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem como objetivo o Investimento em Sociedades de Propósito Específico, as quais foram avaliadas por valor justo em 31 de dezembro de 2022 no montante de R\$ 11.296 mil, o equivalente a 99,49% do seu Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo e a existência dos investimentos como assuntos relevante para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência dos investimentos em companhias através do livro de ações da companhia; **(iii)** obtivemos o balanço patrimonial e a composição da carteira da companhia investida na data-base da nossa auditoria e avaliamos a composição e perfil de risco do investimento e a existência de algum assunto significativo; **(iv)** conciliação contábil da carteira de investimento na companhia, bem como, validação da existência e valorização, por meio de testes substantivos; **(v)** envolvemos os nossos especialistas em finanças corporativas para revisão na Garda Empreendimentos e Participações S.A. avaliada a valor justo, cujos procedimentos englobaram: verificação dos modelos matemáticos, avaliação dos laudos a valor justo baseados no método de fluxo de caixa descontado, e revisão das principais premissas utilizadas e cálculos realizados. Ressaltamos que nossos procedimentos também incluíram a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo, descrito na Nota Explicativa nº 5.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração e reconhecimento a valor justo das ações de companhia de capital fechado e o respectivo resultado obtido no exercício, são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de Rendimentos

(Conforme Notas Explicativas nº 9, Política de distribuição dos resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 9 às demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de

distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi conduzido sob nossa responsabilidade, que emitimos o relatório de auditoria datado em 31 de março de 2022, com ressalvas relacionada aos possíveis efeitos de resultados de exercícios anteriores e baixa de redução de capital a receber.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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 Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade 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;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação

a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2023

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



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076774/O-7

SPA Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 18.311.024/0001-27****Administrado pelo Banco Genial S.A****CNPJ: 45.246.410/0001-55****Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(Em milhares de reais)

	Nota	2022	% sobre PL	2021	% sobre PL
ATIVO					
CIRCULANTE		65	0,57	845	7,17
Disponibilidades		7	0,07	12	0,10
Banco Genial S.A		4	0,04	10	0,08
Itaú Unibanco S.A.		3	0,03	2	0,02
Aplicações financeiras		58	0,50	833	7,07
Cotas de fundos de investimento	4	58	0,50	833	7,07
NÃO CIRCULANTE		11.296	99,49	11.143	94,58
Ativos financeiros					
De natureza imobiliária					
Ações de companhia de capital fechado		11.296	99,49	11.143	94,58
Garda Empreendimentos e Participações S.A. ("SPE Garda")	5	11.296	99,49	11.143	94,58
TOTAL DO ATIVO		11.361	100,06	11.988	101,75
PASSIVO					
CIRCULANTE					
Exigibilidades		7	0,06	206	1,75
Rendimentos a distribuir	9	-	-	201	1,71
Taxa de administração	17	7	0,06	5	0,04
TOTAL DO PASSIVO		7	0,06	206	1,75
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		11.354	100,00	11.782	100,00
Cotas integralizadas	11	9.912	87,30	10.406	88,32
Lucros/(prejuízos) acumulados		1.442	12,70	1.376	11,68
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		11.361	100,06	11.988	101,75

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

SPA Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 18.311.024/0001-27
Administrado pelo Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto o resultado líquido por cota)

	Nota	2022	2021
INVESTIMENTOS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA			
Receita de dividendos - ações de companhia de capital fechado	5	680	714
Ajuste ao valor justo - ações de companhia de capital fechado	5	153	568
RESULTADO LÍQUIDO COM INVESTIMENTOS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		833	1.282
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		39	18
Resultado com aplicações em cotas de fundos		39	18
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS		(145)	(285)
Taxa de administração	14 e 17	(78)	(78)
Auditoria e custódia		(28)	(25)
Taxa de fiscalização		(7)	(8)
Outras despesas		(32)	(174)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		727	1.015
QUANTIDADE DE COTAS INTEGRALIZADAS		11.270	11.270
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA - R\$		64,51	90,06

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

SPA Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 18.311.024/0001-27****Administrado pelo Banco Genial S.A****CNPJ: 45.246.410/0001-55****Demonstrações de mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021****(Em milhares de reais)**

	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	10.406	910	11.316
Resultado líquido do exercício	-	1.015	1.015
Rendimentos distribuídos no exercício	-	(549)	(549)
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	10.406	1.376	11.782
Resultado líquido do exercício	-	727	727
Amortização de cotas - principal	(495)	-	(495)
Amortização de cotas - juros	-	(70)	(70)
Rendimentos distribuídos no exercício	-	(591)	(591)
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	9.912	1.442	11.354

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

SPA Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 18.311.024/0001-27
Administrado pelo Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Pagamento de taxa de administração	(78)	(77)
Pagamento de taxa de fiscalização	(7)	(8)
Pagamento de outras despesas operacionais	(60)	(51)
Renda cotas de fundo de investimento	39	18
Dividendos e reduções de capital recebidos	680	1.075
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	<u>574</u>	<u>957</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Amortização de cotas	(563)	-
Distribuição de rendimentos para o cotista	(791)	(355)
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	<u>(1.354)</u>	<u>(355)</u>
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(780)</u>	<u>602</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA - INÍCIO DO EXERCÍCIO	845	243
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA - FINAL DO EXERCÍCIO	65	845

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

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1 Contexto operacional

O SPA Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Banco Genial S.A (“Administrador”), foi constituído em 29 de maio de 2013 e iniciou suas operações em 12 de agosto de 2016 sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração nos termos das instruções normativas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“ICVM nº 472/08”), nº 516, de 29 de dezembro de 2011 (“ICVM nº 516/11”) e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem como objeto principal a aplicação de seus recursos em ações de Companhia Investidas ou das Companhias de Reinvestimento, cotas das Sociedades, Imóveis ou Empreendimentos Imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, letras hipotecárias, debêntures e demais ativos imobiliários permitidos pela ICVM nº 472/08. É permitido a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigente.

O Fundo destina-se exclusivamente a receber investimento de titularidade de investidores profissionais, nos termos da legislação vigente.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, esse está sujeito às oscilações de mercado, podendo inclusive, ocorrer perda de capital investido.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, englobando as Instruções CVM nº 516/11 e CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

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. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A Administradora autorizou a emissão e divulgação das demonstrações contábeis do Fundo em 31 de março de 2023.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

3 Descrição das principais práticas contábeis

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

a) Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de 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.

b) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

d) 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 custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações contábeis.

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

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

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

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

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

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

f) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimento e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

As ações sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são inicialmente avaliadas por seu custo de aquisição e posteriormente atualizadas por seu valor justo. Os ganhos e/ou perdas resultantes das avaliações ao valor justo são registrados diretamente no resultado do Fundo.

Os dividendos e os juros sobre o capital próprio são reconhecidos como receita, quando aprovados.

h) Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações contábeis do Fundo são apresentadas em reais, moeda do principal ambiente econômico funcional e de apresentação, e todos os valores são apresentados em reais, exceto quando indicado de outra forma.

i) Uso de estimativas e julgamentos

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.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

	2022	2021
Cotas de Fundo de investimento de renda fixa (a)	58	833
Total	58	833

- (a) Investimento em cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, fundo de investimento de renda fixa administrado pelo Itaú Unibanco S.A., com objetivo de aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados com "Renda Fixa", os quais apliquem no mínimo 95% de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas.

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

i) Ações de companhia de capital fechado

Companhia	2022			2021		
	%			%		
	Participação	Valor justo	Resultado	Participação	Valor justo	Resultado
Garda Empreendimentos e Participações S.A	22,48%	11.296	153	22,48%	11.143	568

Garda Empreendimentos e Participações S.A.

A Garda Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade anônima de capital fechado, foi constituída em 15 de agosto de 2008 e tem por objeto social a locação e sublocação de imóveis próprios e de terceiros, a operação, administração, manutenção, participação, exploração comercial, incorporação, aquisição, desenvolvimento e reforma de terminais rodoviários e/ou empreendimentos comerciais, imobiliários e atividades afins.

Em 16 de setembro de 2016, por meio de Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações, o Fundo adquiriu 769.002 ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de, aproximadamente, 22,48% do capital da Companhia pelo valor de R\$11.190.

A Companhia tem como seu principal ativo o Shopping Pátio Alcântara ("Shopping"), centro comercial de grande porte situado no bairro de Alcântara, na cidade de São Gonçalo - RJ, inaugurado no dia 1º de novembro de 2013. A Companhia possui o direito de exploração econômica do imóvel em questão, que por sua vez, é de propriedade da Prefeitura Municipal de São Gonçalo. O Shopping conta com aproximadamente noventa e quatro lojas, sendo servido por duas lojas-âncora, possui área útil locável de 7.931 m² e praça de alimentação com 640 lugares. É edificado sobre uma rodoviária atendendo a um público em sua área de influência de novecentas mil pessoas.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 3 de janeiro de 2017, foram aprovadas por unanimidade pelos acionistas: I- Aprovar a incorporação do saldo de reserva de capital à conta de capital social da Companhia, no valor de R\$10.000 (dez milhões de reais), com o consequente aumento do capital social neste mesmo montante, mas sem a emissão de novas ações, tudo na forma dos artigos 169, §1º e 200, inciso IV, ambos da Lei nº 6.404/76. II- Em consequência da deliberação descrita acima, o capital social da Companhia passa a ser no valor de R\$13.420,642 (treze milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), passando o Artigo 6º do Estatuto Social a vigorar com a seguinte redação: “O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$13.420,642 (treze milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido em 3.420.642 (três milhões quatrocentas e vinte mil seiscentas e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.” III- Aprovar a consolidação do estatuto social da Companhia.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de junho de 2017, foram aprovadas por unanimidade pelos acionistas: I- Aprovar a redução do Capital Social da Companhia no valor de R\$8.000 (oito milhões de reais), por considerá-lo excessivo, na forma do artigo 173 da Lei nº 6404/76, passando o Capital Social de R\$13.4210,642 (treze milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais) para R\$5.420,642 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), mediante a restituição aos Acionistas, sem cancelamento de ações. Em consequência, o capital social da Sociedade passou a ser de R\$5.420,642 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais). II- em consequência da deliberação descrita acima, o capital social da Companhia passa a ser no valor de R\$5.420,642 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido em 3.420.642 (três milhões quatrocentas e vinte mil seiscentas e quarenta e duas) ações, passando o Artigo 6º do Estatuto Social a vigorar com a seguinte redação: “O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$5.420,642 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido em 3.420.642 (três milhões quatrocentas e vinte mil seiscentas e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.” III- Aprovar a consolidação do estatuto social da Companhia.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Foram realizados laudos de avaliação pela Investor Consulting Partners Consultoria Ltda., (“Avaliadora”), empresa nacional de consultoria empresarial especializada em avaliações, atuante há 10 anos, em que foi atribuído o valor justo da Companhia na data base de dezembro de 2022 e novembro de 2021, no montante de R\$ 50.250 e R\$ 49.569, respectivamente.

Para definição do Valor Justo da Garda S/A, foi utilizado o Método do Fluxo de Caixa Descontado do Shopping Pátio Alcântara, que se baseia na metodologia de rentabilidade futura, com análise retrospectiva, e projeção de cenários em fluxos de caixa descontados.

No exercício de 2020 o Fundo também realizou aporte de R\$ 21 na Companhia para cobertura de gastos no período da Pandemia. O pagamento foi registrado abatendo a “Receita de dividendos”.

Durante o exercício de 2022, o Fundo recebeu o montante de R\$ 680 a título de dividendos (R\$ 714 em 2021).

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo possui 769.002 ações ordinárias da companhia pelo valor justo de R\$ 11.296 (R\$ 11.143 em 2021), que representam 22,48% do capital da Companhia.

6 Gerenciamento de riscos

a) Tipos de riscos

Mercado

O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. A queda ou aumento nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo podem ser temporários, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Liquidez

As aplicações do Fundo em ações sem cotação de mercado apresentam peculiaridades em relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimentos brasileiros, em razão das características de prazo e duração do mesmo. Caso o Fundo precise alienar parte dessas ações, o valor poderá ser reduzido devido à baixa liquidez, causando perdas ao Fundo.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Sistêmico

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado, resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos papéis e nos ativos em geral. Tais variações podem afetar o desempenho do Fundo.

b) Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Embora seja mantido sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

7 Instrumentos financeiros derivativos

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

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

8 Negociação de cotas do Fundo

As cotas do Fundo são admitidas à negociação em Bolsa de Valores, sendo seu ticker “SPAF11”, entretanto, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve negociação das cotas do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 S.A.”).

9 Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seu cotista, no mínimo, 95% dos rendimentos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

A distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, é apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. 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.

O resultado auferido em um determinado exercício será distribuído ao cotista, mensalmente, até o 15º dia do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

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.

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, está demonstrada a seguir:

Exercício findo em	Resultado (regime caixa)	Valor distribuído (mínimo 95%)	% distribuído
31 de dezembro 2022	597	591	98,99%
31 de dezembro 2021	448	549	122,68%

A reconciliação entre o lucro contábil (regime de competência) e o lucro caixa-base para a distribuição dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, está demonstrada a seguir:

	2022	2021
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	873	1.302
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(146)	(287)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	727	1.015
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(160)	(574)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	30	7
(=) Lucro ajustado - base para cálculo da distribuição	597	448
Rendimento distribuído	591	549
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	98,99%	122,68%
Rendimento pago no exercício referente ao exercício anterior	201	6
Rendimento pago do exercício vigente	591	349
Rendimentos do exercício a distribuir no exercício seguinte	-	201

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

10 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, quantidade de cotas integralizadas e a rentabilidade calculada pela variação da cota estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%)
31 de dezembro 2022	11.554	1.007,5320	11.270	(3,62)
31 de dezembro 2021	11.359	1.045,3408	11.270	4,11

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

11 Emissões, resgates e amortizações de cotas

O patrimônio inicial do Fundo é dividido em cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo de que o Fundo poderá emitir o montante máximo de 300.000.000 de cotas.

As cotas são integralizadas à vista, mediante a realização de chamadas de capital, conforme previsto em compromisso de investimento e no respectivo boletim de subscrição, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central.

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

A distribuição inicial de cotas do Fundo, iniciada em 11 de agosto de 2016 e encerrada em 2 de dezembro de 2016, foi de 15.000.000 cotas ao valor unitário de R\$1,00. Foram subscritas e integralizadas 11.270.000 cotas, perfazendo um total de R\$11.270.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo amortizou o montante de R\$ 563, sendo R\$ 495 referente ao principal e R\$ 68 referente aos rendimentos.

Não houve cotas integralizadas durante os exercícios de 2022 e 2021.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo e não haverá resgate de cotas. O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotista, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

12 Custódia

As ações de companhia de capital fechado em nome do Fundo estão registradas no livro de registro de ações nominativas da respectiva companhia investida.

13 Serviços contratados

A Administradora contratou os seguintes serviços:

Custodiante:	Itaú Unibanco S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A
Gestor:	Genial Gestão Ltda.
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S.A

14 Remuneração da Administradora

Pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelos serviços de custódia e escrituração das cotas do Fundo é cobrada pela Administradora do Fundo, mensalmente, uma taxa de administração equivalente a 0,20% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$6,5, que será reajustado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA. A taxa de administração é devida a partir da data da primeira integralização de cotas por um cotista e deixará de ser devida na data em que a liquidação do Fundo estiver concluída.

A taxa de administração é calculada e provisionada diariamente sobre o valor diário do patrimônio líquido do Fundo, na base de 252 dias, e é paga, mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês de apuração

Não há taxa de ingresso, saída ou taxa de performance do Fundo.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 78 (R\$ 78 em 2021).

15 Divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à CVM e à B3 S.A.

16 Tributação

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

De acordo com a Lei nº 8.668/93, alterada pela Lei nº 9.779/99: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de cotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

17 Partes relacionadas

Operações com parte relacionada

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não ocorreram transações com partes relacionadas, exceto pelos valores pagos ao Administrador, pelos serviços de administração do Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 14.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Despesas com parte relacionada

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o total de despesa e o passivo com taxa de administração, estão demonstrados a seguir:

Despesa	Exercício findo em 31/12/2022	Exercício findo em 31/12/2021
Taxa de administração	78	78
Passivo	31/12/2022	
Taxa de administração a pagar	7	

18 Prestação de outros serviços e política de independência do Auditor

Sugerimos utilizar texto conforme alinhado: Em conformidade com a Instrução nº 381/03 da CVM, o Fundo não contratou outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis, que não seja o de auditoria das demonstrações contábeis.

19 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos do cotista, quer desse contra a Administração do Fundo.

20 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. 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.

21 Eventos subsequentes

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Até a data de aprovação das demonstrações contábeis, o Fundo realizou pagamento de R\$ 94 referente a distribuição de rendimentos do primeiro trimestre de 2022.

Até a data de aprovação das demonstrações contábeis, o Fundo recebeu o montante de R\$ 156 referente a dividendos da SPE Garda.

* * *

Gabrielle Oliveira
Contadora
CRC RJ 097090/O-4

Rodrigo de Godoy
Diretor
CPF: 023.406.007-74