

Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII
CNPJ nº 23.533.796/0001-43
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

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

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e ao Administrador do
Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, regulamentadas pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Mensuração do valor justo de propriedade para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, o Fundo mantinha, em 31 de dezembro de 2022, R\$ 477.393 mil, correspondentes a 123,47% de seu patrimônio líquido, investido em imóvel classificado como propriedade para investimento, sendo registrado pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e, posteriormente, mensurado pelo valor justo, conforme preconizado pela Instrução nº 516/11, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM (“ICVM 516/11, que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos FIIs. A Administração do Fundo com auxílio de consultor imobiliário, baseou-se no método de fluxo de caixa descontado para mensurar o valor justo da propriedade para investimento.

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

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

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

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

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

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 8 de abril de 2022 com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, o Administrador é responsável, no contexto das prerrogativas previstas na ICVM 516/11 e 472/08, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que o Administrador pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

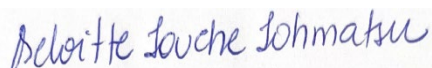
Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

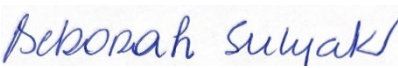
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Rio de Janeiro, 31 de março de 2023


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


Deborah Sulyak Martins Ribeiro
Contadora
CRC nº 1RJ 093.358/O-5

Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII

CNPJ: 23.533.796/0001-43

(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)

Ativo	31/12/2022	% sobre patrimônio líquido	31/12/2021	% sobre patrimônio líquido
Circulante				
Caixa equivalente de caixa				
Disponibilidades	4.098	1,06	6.533	2,31
	4.098	1,06	6.533	2,31
Contas a receber				
Contas a receber de alugueis	1.977	0,51	1.474	0,52
Aporte fundo de reserva - Retrofit	3.712	0,96	2.413	0,86
Demais valores a receber	891	0,23	948	0,34
	6.580	1,70	4.835	1,72
Total do circulante	10.678	2,76	11.368	4,03
Não circulante				
Investimentos				
De natureza imobiliária				
Propriedades para investimento	477.393	123,47	375.178	132,94
Ações de companhia				
Texas Empreendimentos e Participações S.A.	14.827	3,83	14.106	5,00
Total do não circulante	492.220	127,30	389.284	137,94
Total do ativo	502.898	130,06	400.652	141,97
Passivo				
Circulante				
Rendimentos a pagar	1.732	0,45	4.100	1,45
Taxa de administração a pagar	16	-	14	-
Custos de obras - Tenant Allowance	435	0,11	435	0,15
Demais valores a pagar	49	0,01	15	0,01
	2.232	0,57	4.564	1,61
Obrigação por aquisição de propriedade para investimento	4.592	1,19	4.520	1,60
Total do circulante	6.824	1,76	9.084	3,21
Não circulante				
Obrigação por aquisição de propriedade para investimento	107.651	27,84	107.651	38,14
Obrigação por aquisição de companhia	649	0,17	649	0,23
Provisão caução	1.127	0,29	1.047	0,39
	109.427	28,30	109.347	38,76
Total do não circulante	109.427	28,30	109.347	38,76
Patrimônio líquido				
Cotas integralizadas	119.869	31,00	64.521	22,86
(-) Custos relacionados à emissão de cotas	(20)	-	(20)	(0,01)
Lucros acumulados	266.798	69,00	217.720	77,15
Total do patrimônio líquido	386.647	100,00	282.221	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido	502.898	130,06	400.652	141,97

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII

CNPJ: 23.533.796/0001-43

(Administrado pelo Banco Genial S.A)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	31/12/2022	31/12/2021
Composição do resultado do exercício		
Propriedades para investimento		
Ajuste ao valor justo após os efeitos de linearização	44.296	(30.496)
Receitas de aluguéis - após ajustes de descontos e linearização	24.220	24.067
Manutenção e conservação de imóveis	(3)	(6)
Condomínio e IPTU	(1.621)	(300)
Caução	(79)	(29)
	<u>66.813</u>	<u>(6.764)</u>
Ações de companhia		
Ajuste ao valor justo – Texas	<u>721</u>	<u>977</u>
Outros ativos/passivos financeiros		
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-	14
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(14.548)	(6.213)
	<u>(14.548)</u>	<u>(6.199)</u>
Outras receitas/despesas		
Despesa com taxa de administração	(196)	(168)
Auditoria e custódia	(162)	(147)
Despesa com consultoria	(2)	(3)
Consultoria jurídica	(20)	(23)
Taxa fiscalização CVM	(74)	(36)
Receitas/despesas diversas	(419)	(99)
	<u>(873)</u>	<u>(476)</u>
Resultado líquido do exercício	<u>52.113</u>	<u>(12.462)</u>
Quantidade de cotas integralizadas	<u>78.533.841</u>	<u>65.691.460</u>
Resultado líquido por cota - R\$	<u>0,66</u>	<u>(0,19)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII

CNPJ:23.533.796/0001-43

(Administrado pelo Banco Genial S.A)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	<u>64.501</u>	<u>241.766</u>	<u>306.267</u>
Integralização de cotas	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	(12.462)	(12.462)
Distribuição de resultados	-	(11.584)	(11.584)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	<u>64.501</u>	<u>217.720</u>	<u>282.221</u>
Integralização de cotas	55.348	-	55.348
Resultado líquido do exercício	-	52.113	52.113
Distribuição de resultados	-	(3.035)	(3.035)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>119.849</u>	<u>266.798</u>	<u>386.647</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário JK D - FII

CNPJ:23.533.796/0001-43

(Administrado pelo Banco Genial S.A)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findo 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 alugueis das propriedades para investimento	22.421	20.519
Compra e venda de títulos de renda fixa	-	18
Pagamento de taxa de custódia	(42)	(35)
Demais pagamentos	(3.086)	(595)
Aporte fundo de reserva - Retrofit	(1.299)	(2.413)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	17.994	17.494
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de Propriedades para Investimento	(55.465)	-
Gastos com propriedades para investimento	(433)	(132)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(55.898)	(132)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Juros pagos	(14.476)	(6.076)
Recebimento líquido pela emissão de cotas	55.348	-
Distribuição de resultados aos cotistas	(5.403)	(8.894)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	35.469	(14.970)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.435)	2.392
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	6.533	4.141
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	4.098	6.533

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
(Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário JK D – FII (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 16 de outubro de 2015, e iniciou suas operações em 1º de dezembro de 2015, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como “híbrido de gestão ativa”, por se destinar tanto à renda como ao desenvolvimento para renda. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no regulamento, por meio de (i) investimentos em Ativos Alvo; (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários (“FIIs”), incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo as Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento - COFI.

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime contábil de competência, cujo método estabelece que as receitas e despesas devem ser apropriadas no momento em que ocorrer a transação ou evento que as originaram, independentemente do efetivo 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 como 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) é caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado como 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 que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado por montante de R\$ 4.098 (2021 – R\$6.533).

d. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

- Aluguéis a receber: custo amortizado

e. Propriedades para investimento e companhia investida

Inicialmente o imóvel e as ações da companhia investida são contabilizados pelo custo de aquisição. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

As ações da companhia investida e o imóvel classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, são continuamente contabilizados e mensurados a valor justo, e seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

f. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda, por exemplo, de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos que não estejam sob o controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

g. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Aluguéis

a. Contas a receber

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas.

O reconhecimento contábil da receita de locação, incluindo o aluguel sazonal e reajustes contratuais, quando aplicáveis, é baseado na linearização da receita durante o prazo do contrato independente do prazo de recebimento e de reajustes de inflação.

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência e a Administração realiza o acompanhamento tempestivo do histórico de inadimplência dos devedores dos fluxos dos aluguéis determinados nos contratos de locação, com objetivo de mensurar possíveis indicativos de perdas esperadas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não ocorreram indícios de possível provisão para perdas esperadas no contas a receber de aluguéis.

Prazo	2022	2021
A vencer	1.977	1.474
Total	1.977	1.474

b. Receita de aluguel

Descrição	2022	2021
Receita de Aluguel	22.923	20.110
Linearização de aluguel (*)	1.297	3.957
Total	24.220	24.067

(*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foi realizado um ajuste de Linearização no montante de R\$ 3.957, considerando os contratos e distratos de aluguel firmados durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

c. Caução de aluguel

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui um saldo atualizado de R\$1.127 (2021: R\$1.047) referente à caução de aluguel, conforme contratos de aluguel vigentes.

5. Investimentos e Propriedade para Investimento

a. Propriedades para investimento

O Imóvel comercial e acabado adquirido para renda ou apreciação de capital no longo prazo é classificado como propriedade para investimento. O Fundo possui 97,14% de participação no imóvel.

Imóvel: WTorre JK – Torre D.

Endereço: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, São Paulo, SP

Área: 12.207 m² de área construída (participação do Fundo).

Valor justo: R\$ 477.393 (2021 – R\$ 375.178).

O critério de mensuração desse investimento é o valor justo.

Em Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio WTorre JK - Torre D, firmado em 31 de agosto de 2021, foi deliberada a aprovação do projeto de *retrofit* da recepção da Torre D. Foi instituída a cobrança do Fundo de Reserva do Condomínio, relativo exclusivamente à Torre D, mediante aportes, no montante total de R\$ 3.712, ao Fundo de Reserva, necessários para a execução da obra, a ser pago em seis parcelas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo desembolsou R\$ 1.299. Tais valores estão sendo registrados na rubrica “Aporte fundo de reserva – Retrofit” no balanço patrimonial do Fundo. Tais valores serão ativados no imóvel após a prestação de contas a ser recebida do condomínio.

Em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizado em 28 de março de 2022, foi deliberada a aquisição, pelo fundo, das seguintes unidades do imóvel, de propriedade do seu consultor imobiliário:

- UNIDADE AUTÔNOMA 23° PAVIMENTO D, localizada no setor “C” (Subcondomínio “D”), com entrada principal pela Rua Chedid Jafet, do CONDOMINIO WTORRE JK, situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek n°s 2041 e 2235 e acessos secundários pela Avenida das Nações Unidas n° 10.631 e pela Rua Gomes de Carvalho e pela Rua Chedid Jafet, no 28°Subdistrito – Jardim Paulista, possui área privativa de 581,940m², área comum total de 734,531m², perfazendo área total de 1.316,471m² correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,0013750, cabendo-lhe o direito de uso de 19 vagas de garagem e 01 vaga PNE, sendo: (a) no 4° subsolo: 05 vagas de garagem tamanho “M” e 01 vaga PNE; e, (b) no 6° subsolo: 14 vagas de garagem, sendo 08 vagas tamanho “M” e 06 vagas tamanho “P”. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 55.613,43m²; devidamente descrita e caracterizada na matrícula sob nº 196.213 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/Capital;

- UNIDADE AUTONOMA 24° PAVIMENTO “D” – localizada no 24°, 25°, 26° pavimentos e Áticos I e II do bloco “D”, no setor “C” (Subcondomínio “D”), com entrada principal pela Rua Chedid Jafet parte integrante do “CONDOMÍNIO WTORRE JK”, situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs 2041 e 2235 e acessos secundários pela Avenida das Nações Unidas nº 10.631 e pela Rua Gomes de Carvalho, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui área privativa de 1.701.280m², área comum total de 1.590.719m², perfazendo a área total de 3.291.999m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,0031160, cabendo-lhe o direito de uso de 32 vagas de garagem, 01 vaga PNE e 01 vaga de moto, sendo: (a) no 4º subsolo: 17 vagas de garagem (15 com tamanho “M” e 02 com tamanho “G”); e (b) no 6º subsolo: 15 vagas de garagem (07 com tamanho “P” e 08 com tamanho “M”), 01 vaga PNE e 01 vaga de moto. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra área de 55.613,43m²; devidamente descrita e caracterizada na matrícula sob nº 196.214 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/Capital.

Conforme Escritura Pública de Venda e Compra, a aquisição destas unidades se deu pelo montante total de R\$ 53.223, pagos em 29 de março de 2022.

Adicionalmente, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo realizou o pagamento de R\$ 1.597 referente a ITBI e R\$ 645 referente aos demais custos iniciais de cartório.

i. Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o valor justo correspondentes à propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pelo consultor imobiliário.

Em 31 de dezembro de 2022, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 10 anos, foram descontados a valor presente a uma taxa de 7,95% ao ano (7,50% ao ano em 2021), a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

ii. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Saldos em 31 de dezembro de 2020	401.585
Capex	132
Ajuste a valor justo (Conforme Nota Explicativa nº4)	(30.496)
Linearização de aluguel (Conforme Nota Explicativa nº4)	3.957
Saldos em 31 de dezembro de 2021	375.178
Aquisição das unidades 23 e 24	53.223
ITBI das unidades 23 e 24	1.597
Custos adicionais das unidades 23 e 24	645
Capex	1.157
Ajuste a valor justo (Conforme Nota Explicativa nº4)	44.296
Linearização de aluguel (Conforme Nota Explicativa nº4)	1.297
Saldos em 31 de dezembro de 2022	477.393

b. Participação em sociedade controlada

A Texas Empreendimentos e Participações S.A. ("Texas"), possui a nua propriedade do Condomínio WTorre JK – Torre D (correspondendo a 2,98%), localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, São Paulo. A Texas tem por objeto social:

- i. A exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais;
- ii. A locação de imóveis;
- iii. A administração de bens próprios; e
- iv. A participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócio ou acionista.

O critério de mensuração desse investimento é o valor justo. Em 31 de dezembro de 2022, o valor justo da Texas é R\$ 14.827 (2021 – R\$ 14.106).

	<u>31/12/2022</u>
Texas Empreendimentos e Participações S.A.	21.000.499
Quantidade de ações	100%
Participação %	Sim
Controle	
	<u>31/12/2021</u>
Texas Empreendimentos e Participações S.A.	
Quantidade de ações	21.000.499
Participação %	100%
Controle	Sim

De acordo com o contrato de uso-fruto da nua propriedade a qual a Texas é proprietária, após o prazo de 30 anos (renováveis por mais 30 anos), a Texas terá plenos direitos sobre os fluxos financeiros provenientes desse empreendimento. Em 31 de dezembro de 2022, o valor justo da nua propriedade foi estimado sobre o valor de venda projetado no fluxo de caixa futuro elaborado pelo consultor especializado trazidos a valor presente utilizando-se do mesmo prazo e taxa de desconto do Empreendimento e uma taxa de capitalização de 6,70% (2021 – 6,50%), cujo valor resultante adotou-se a mesma proporcionalidade do seu valor de aquisição, ou seja, o equivalente a 15% (2021 – 15%) do referido montante. Considerando que somente após o prazo de 30 anos (renováveis por mais 30 anos) que a Texas terá plenos direitos sobre esse empreendimento, este valor representa, no melhor entendimento da Administração, o valor justo que faria jus à Texas, no caso de uma eventual realização do ativo na referida data-base. Caso fosse utilizado o prazo de 30 anos (renováveis por mais 30 anos) do contrato de usufruto da nua propriedade, seu valor presente seria outro.

6. Obrigação por aquisição de imóvel

A aquisição do imóvel se deu pelo pagamento de 2 parcelas, sendo a primeira de R\$5.166, no momento da compra, e, a segunda de R\$ 102.254, foi securitizada e será honrada por meio do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") – 131ª Série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização. Em 18 de dezembro de 2015, o BR7 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, cotista exclusivo do Fundo na época, adquiriu o CRI da Opea Securitizadora S.A., anteriormente denominada RB Capital Companhia de Securitização.

Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento de principal e juros é mensal, porém compreende um período de carência de 18 de dezembro de 2016 a 10 de dezembro de 2020. A data de vencimento do CRI ocorrerá em 10 de dezembro de 2035.

Em garantia dos pagamentos pelo Fundo à Opea Securitizadora S.A., a Texas outorgou alienação fiduciária da nua propriedade do imóvel em favor do vendedor do imóvel na escritura de compra e venda.

Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento de principal e juros é mensal, tendo como data base 12 de dezembro de 2018, sendo 60 parcelas, as 59 primeiras referentes ao pagamento de juros e correção monetária e a última parcela referente à amortização da integralidade da segunda parcela do preço de aquisição. A segunda parcela do preço de aquisição na data base de 12 de dezembro de 2018 é de R\$ 111.458.

Em garantia dos pagamentos pelo Fundo à Opea Securitizadora S.A., permanece a alienação fiduciária da nua propriedade do imóvel em favor dos titulares do CRI, foi constituída cessão fiduciária de direitos creditórios e alienação das cotas do Fundo.

Em 17 de dezembro de 2018, houve a alteração do investidor do CRI passando 100% do BR7 FIM para terceiro.

Em 10 de fevereiro de 2020, por meio de assembleia de titulares do CRI, o mesmo foi repactuado, tendo os documentos formalizando referida repactuação sido assinados em 11 de fevereiro de 2020. Os novos termos incluem:

- a. Um novo cálculo para atualização do CRI sendo 100% da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 1,45% a.a. para variação acumulada de 100% da taxa DI acrescida da sobretaxa de 1,30% a.a.;
- b. Alteração da Nova Data Base dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, para 11 de fevereiro de 2020;
- c. Alteração do fluxo de pagamentos da amortização;
- d. Alteração da data de vencimento final para 25 de janeiro de 2028;
- e. Atualização do saldo devedor, que é de R\$ 111.992 na Nova Data Base;
- f. Alteração do prêmio flat a ser pago pelo devedor em caso de pagamento antecipado;
- g. Constituição de fiança a ser outorgada pelo novo cotista do Fundo, no âmbito do Termo de Securitização, em garantia do fiel e integral cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora no Termo de Securitização;

Em 2 de março de 2020, o Fundo realizou o pagamento de R\$ 1.240 referente a comissionamento de assessoria financeira para reestruturação da CRI, que ocorreu em 11 de fevereiro de 2020. Tal valor foi registrado na rubrica "Demais valores a receber", como uma despesa antecipada e será apropriada para o resultado ao logo do prazo do contrato da CRI.

O valor atualizado em 31 de dezembro de 2022 referente a obrigação por aquisição de propriedade para investimento é de R\$ 112.243 (2021 - R\$112.171), tendo incorrido em despesa financeira de R\$ 14.548 (2021 – R\$ 6.213).

7. Obrigação por aquisição de companhia

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo possui um saldo de R\$ 649 a integralizar na Texas Empreendimentos e Participações S.A.

8. 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.

a. Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas em FII apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento, sendo constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das mesmas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

b. Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas em FII 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 dos aluguéis e da venda dos imóveis.

Os cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos na locação dos imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos títulos e valores mobiliários.

c. Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do FGC.

d. Risco de sinistro

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

e. Risco de concentração da carteira

O Fundo destinou os recursos captados para a aquisição da Propriedade para Investimento, e o saldo restante para os Títulos e Valores Mobiliários, que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Alvos adquiridos, o que gera uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira nos Ativos Alvo e Títulos e Valores Mobiliários investidos.

f. Riscos tributários

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

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

g. Riscos de crédito

Os cotistas do Fundo têm direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores recebidos a título de locação dos Imóveis. Dessa forma, o Fundo está exposto aos riscos de não pagamento por parte de seus locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

h. Risco de Vacância

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação dos Imóveis, ainda que o Consultor Imobiliário seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração dos imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer dos imóveis, pelo período que perdurar a vacância.

i. Risco de revisão judicial dos contratos de locação

Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos.

Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação podem variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional e, consequentemente, impactar negativamente a rentabilidade das cotas.

j. Risco de desvalorização dos Imóveis

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação nos Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os mesmos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis locados e, por consequência, sobre a rentabilidade das cotas.

k. Risco de alteração da legislação aplicável à locação

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis dos imóveis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente.

l. Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único quotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de cotas, passando tal quotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que as deliberações sejam tomadas pelo quotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, em descumprimento do artigo 24 da Instrução CVM 472; e/ou (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

m. Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões de cotas, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam por não exercer seu direito de preferência para a aquisição de novas cotas.

n. 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 ou que venham a compor a carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade dos Ativos Alvos, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para a indenização dos danos sofridos pelo Fundo.

o. Risco de despesas extraordinárias

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

p. 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. O pagamento de tais responsabilidades pecuniárias pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas.

q. Riscos do prazo

Considerando que a aquisição das cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da quota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado pelo quotista ou falta de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

r. Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

s. Risco relacionado à oferta via Instrução CVM 476

Tendo em vista que as Cotas da Primeira Emissão serão ofertadas nos termos da Instrução CVM 476, tal oferta estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, estando os cotistas que subscreverem cotas no âmbito de tal oferta expostos aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.

t. Risco de construção

Tendo em vista que o Fundo pode adquirir Ativos Alvos em fase de construção, há o risco de que o tempo necessário para o desenvolvimento de um projeto imobiliário se estenda por problemas na construção, em razão de dificuldades na obtenção de alvarás e licenças emitidas por órgãos públicos ou até mesmo por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Atrasos na entrega das obras podem afetar o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e, conseqüente, a rentabilidade do Fundo.

Ainda, há o risco de aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos inesperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra além de não existir garantia que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de construção assinados, o que pode impactar na geração de receita do projeto e conseqüentemente, na rentabilidade do Fundo.

u. Não realização de investimento pelo Fundo

A Política de Investimentos descrita no Regulamento estabelece que o Fundo foi constituído para obter rendimentos de longo prazo, principalmente por meio de investimento nos Ativos Alvos e nos Ativos de Liquidez. Não há garantias de que haverá oportunidades de investimento suficientes para possibilitar ao Fundo investir todos os seus recursos em ativos que satisfaçam os seus objetivos, nem de que tais oportunidades de investimento levarão à realização dos investimentos pelo Fundo. A identificação de oportunidades de negócios atrativas é difícil e envolve um grande grau de incerteza. O Fundo competirá pela aquisição de investimentos com muitos outros investidores, alguns dos quais dispendo de mais recursos do que o Fundo. Tais concorrentes podem incluir outros fundos de investimentos, bem como pessoas físicas, instituições financeiras e outros investidores institucionais. Além disso, a disponibilidade de oportunidades de investimento normalmente estará sujeita às condições de mercado, bem como, em alguns casos, ao clima político e regulatório vigente. Não se pode garantir que todos os cotistas cumprirão suas obrigações de subscrever e integralizar as cotas de acordo com cada um de seus respectivos Boletim de Subscrição. Se um quotista deixar de efetuar tais pagamentos quando devidos, e os pagamentos feitos pelos cotistas não inadimplentes forem insuficientes para cobrir os pagamentos não efetuados, o Fundo poderá não conseguir realizar o investimento para o qual tais pagamentos foram convocados.

v. Outros riscos exógenos ao controle do Administrador

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros em geral, mudanças impostas aos Ativos integrantes da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre a rentabilidade do Fundo e o valor de suas cotas.

w. Responsabilidade ilimitada dos cotistas

Cada subscritor de cotas possui responsabilidade ilimitada pelas dívidas e obrigações do Fundo. Como resultado, os cotistas podem se tornar diretamente responsáveis por dívidas ou obrigações do Fundo, o que pode ter um efeito adverso superior ao capital investido pelos cotistas.

x. Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24 de janeiro de 2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21 de dezembro 2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

Considerando o atual efeito suspensivo da decisão deferido pela CVM, a Administradora entende que tais discussões não produzem nenhum tipo de efeito ao Fundo na referida data base.

9. Emissões, resgates e amortizações de cotas

a. Emissões

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

O Administrador realizou a primeira emissão de cotas no montante total de até R\$ 141.000, divididos em 141.000.000 de cotas, em série única, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, sendo permitida a distribuição parcial no valor mínimo de R\$ 10.000, correspondente a 10.000.000 de cotas, sendo certo que as cotas não subscritas poderão ser canceladas pelo Administrador.

As cotas da primeira emissão foram objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476/09, conforme alterada.

Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

Com relação aos direitos dos cotistas nas futuras emissões de cotas, está estabelecido no regulamento do fundo que: (i) aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo não inferior a cinco dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM; (iii) as cotas objeto das futuras emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Em 18 de novembro de 2015, os cotistas do Fundo subscreveram capital no valor total de R\$141.000. A primeira integralização de capital do Fundo foi realizada em 01 de dezembro de 2015, no montante de R\$19.385.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de dezembro de 2019, foi aprovado o cancelamento de 76.548.075,19 cotas da primeira emissão de cotas do Fundo subscritas e não integralizadas até a presente data.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 24 de março de 2022, foi aprovada a emissão de até 55.348.000 cotas pelo montante total de R\$ 55.348. Tais cotas foram integralizadas em 28 de março de 2022.

Até 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui 78.553.842 cotas no montante de R\$ 119.869.

b. Resgates

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

c. Amortizações

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

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não ocorreram amortizações de cotas.

d. Custos relacionados à emissão

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, o fundo incorreu em custos diretamente relacionados à emissão das cotas, no montante de R\$20.

10. Distribuição de resultados

A Administradora distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos são distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis, contados após o encerramento dos balanços semestrais. O referido saldo poderá ter outra destinação, desde que dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo efetuou a distribuição de R\$ 3.035 (2021 – R\$ 11.585).

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2022	2021
(=) Lucro Contábil apurado no período segundo o regime de competência	52.113	(12.462)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(48.291)	(3.130)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	14.568	37.174
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	1.373	1.550
(-) Despesas realizadas financeiramente no período corrente que serão registradas em períodos futuros	(2.079)	(3.346)
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(14.493)	(5.854)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	3.191	13.932
Rendimento a distribuir (i)	3.035	11.584
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído (*)	95%	83%
Rendimentos pagos referentes ao exercício anterior (ii)	4.100	1.409
Rendimentos pagos referentes ao exercício vigente	1.303	7.485
Rendimentos a serem pagos no exercício seguinte (iii)	1.732	4.100

(*) Conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, foram distribuídos 83% dos rendimentos declarados pelo Fundo referentes ao segundo semestre de 2021, aos cotistas, com objetivo de manter recursos financeiros para custear gastos com obras de restauração e manutenção do imóvel do Fundo.

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no período, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora, considerando os desdobramentos decorrentes do provimento parcial do colegiado da CVM e efeito suspensivo citados, para os casos onde os valores distribuídos são superiores ao lucro contábil acumulado na data-base.
- (ii) A parcela de R\$ 4.100 foi liquidada em 27 de janeiro de 2022.

11. Taxa de administração e encargos

A Taxa de Administração devida ao Administrador corresponde a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o PL do Fundo, paga mensalmente pro rata – observado o mínimo mensal de R\$ 14, a partir de 28/12/2020 – até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviços, sendo que referido valor será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IGPM ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo. A Taxa de Administração será: (a) devida a partir da data da primeira integralização de Cotas e deixará de ser devida na data em que a liquidação do Fundo estiver concluída. A Taxa de Administração referente a qualquer período inferior a um mês em que o Administrador preste serviços ao Fundo, na qualidade de administrador, deverá ser calculada pro rata com base no número total de dias de tal período comparado ao número de dias em que o Administrador tenha prestado serviços ao Fundo no mesmo período.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, o Administrador fez jus a R\$ 196 (2021 – R\$ 168) referente taxa de administração.

A taxa mensal de custódia paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,01% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, devendo a mesma ser paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviços.

O Administrador não faz jus a qualquer taxa de performance.

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A variação no valor da cota e rentabilidade do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foram as seguintes:

<u>Exercícios findos em</u>	<u>Valor da cota R\$</u>	<u>PL médio (R\$)</u>	<u>*Rentabilidade da cota (%)</u>
31 de dezembro de 2022	4,9233	326.118	14,60
31 de dezembro de 2021	4,2962	311.745	(7,85)

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada considerando os efeitos das distribuições de resultado.

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

13. Operações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, em atendimento a Instrução CVM nº 514/11, seguem as operações e/ou serviços realizados com partes relacionadas.

- Disponibilidades - R\$ 4.098;
- Taxa de administração a pagar - R\$ 16;
- Despesa com taxa de administração - R\$ 196;
- Taxa de custódia a pagar - R\$ 4;
- Despesa com taxa de custódia - R\$ 42.

14. Tributação

a. Fundo

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

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

b. Cotista

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

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

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

15. Contrato de prestação de serviços

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

16. Política de divulgação das informações

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 472/2008 e o Regulamento do Fundo. Os meios de comunicação para a divulgação de informações do Fundo são: site do Administrador, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e da ANBIMA.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra o Administrador do Fundo.

18. Instrumentos financeiros e derivativos

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

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

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

20. Alterações Estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 27 de janeiro de 2022, foi deliberado, nos termos do Ofício Circular 01/2015/CVM/SIN/SNC, sobre o pagamento de 83% dos rendimentos declarados do Fundo, aos cotistas, de forma proporcional, à título de distribuição de rendimentos, com base no período de 01/07/2021 a 31/12/2021 (segundo semestre de 2021), com o objetivo de reter caixa do Fundo, para custear os gastos com obras de restauração e manutenção do imóvel do Fundo.

De acordo a deliberação na Assembleia Geral Extraordinária de 24 de março de 2022, foi aprovada a terceira emissão de cotas do Fundo, em série única, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, com as seguintes características:

- Montante total da Oferta: R\$55.348
- Quantidade de cotas a serem emitidas: máximo de 55.348.000 cotas e mínimo de 1.000.000 cotas
- Valor de emissão unitário: R\$1,00 por cota
- Início da distribuição: na data desta deliberação

Em 28 de março, o Fundo recebeu R\$ 55.348 referente a esta emissão.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 28 de março de 2022, foi deliberada a aquisição de dois imóveis de seu Consultor Imobiliário, operação nos termos dispostos no item 12.1.1 do Regulamento e no Artigo 34, inciso I da Instrução CVM 472 que configura conflito de interesses, o qual foi aprovado, conforme nota explicativa 5.

21. 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.

22. Eventos subsequentes

Em 16 de janeiro de 2023, o Fundo realizou pagamento de distribuição de rendimentos, no montante de R\$ 1.732, referente aos rendimentos descritos na nota explicativa 10.

Rodrigo de Godoy
Diretor

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