# BRL Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – FII
# CNPJ nº 19.026.454/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

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 | 8 |
| Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 | 12 |

# 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 a Administradora do
**BRL Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – FII**
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

## Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do BRL Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("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, exceto pelos possíveis efeitos decorrentes dos assuntos descritos na seção "Base para opinião com ressalva", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BRL Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião com ressalva

### Ausência de demonstrações contábeis auditadas da Sociedade de Propósito Específico Raves

Conforme Nota Explicativa nº 5, o Fundo possuía investimento na companhia Raves Empreendimentos e Participações Ltda. ("Sociedade investida") no montante de R$ 44.901 mil, o equivalente a 30,04% do patrimônio líquido. Até a data de emissão de nosso relatório de auditoria, não obtivemos evidências de auditoria de que os saldos contábeis das companhias investidas estavam auditados e livres de distorções materiais. Desta forma, não nos foi possível concluir se esses investimentos se encontravam livres de distorções materiais, não sendo possível mensurar o efeito de eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações contábeis do Fundo.

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

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 com ressalva.

## Ênfase

### Distribuição de Rendimentos

Conforme apresentado em nota explicativa nº 11, o Fundo realizou a retenção do montante a ser distribuído conforme definido na Lei nº 8.668/93, onde o mesmo deve distribuir no mínimo 95% dos rendimentos com base no lucro caixa. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

## Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os assuntos 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 com ressalva sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além dos assuntos descritos na seção “Base para opinião com ressalva”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

## Investimento em propriedades para investimento

### (Conforme Nota Explicativa nº 6, “Propriedades para investimento”)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía o investimento em propriedades para investimento no montante de R$ 96.529 mil, o equivalente a 64,70% de seu Patrimônio Líquido. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeiro 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 incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da totalidade das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão do laudo a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado;
**(iv)** recálculo das receitas com base nos contratos de aluguel; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação a valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins comparativos, foram anteriormente auditadas por nós, cujo relatório de auditoria foi emitido em 10 de maio de 2023, com ressalvas decorrente do resultado de equivalência patrimonial registrado fora do período de competência e da ausência de demonstrações contábeis auditadas de Sociedade Investida no exercício findo de 2021.

## 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 Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

São Paulo, 29 de junho de 2023

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



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

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

**Lajes Corporativas Fundo De Investimento Imobiliário - FII**
**CNPJ:19.902.645/4000-60**
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**
**CNPJ: 13.486.793/0001-42**

**Balanço patrimonial exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

Em milhares de reais

| Ativo | Notas | 31/12/2022 | % PL | 31/12/2021 | % PL |
|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | | | |
| Caixas e equivalentes de caixa | **4** | | | | |
| Disponibilidades | | 2 | 0,00% | 15 | 0,01% |
| Certificado de Depósito Bancário - CDB | | 6.493 | 4,35% | 4.411 | 3,33% |
| | | **6.495** | **4,35%** | **4.426** | **3,34%** |
| **Valores a receber** | | | | | |
| Aluguéis a receber | **5** | 1.360 | 0,91% | 1.163 | 0,88% |
| Outros créditos | | 1 | 0,00% | - | 0,00% |
| | | **1.361** | **0,91%** | **1.163** | **0,88%** |
| **Não Circulante** | | | | | |
| **Realizável ao longo prazo** | | | | | |
| Aplicações Financeiras de natureza imobiliária | | | | | |
| Ações de companhias fechadas | **6** | 44.901 | 30,09% | 44.313 | 33,49% |
| | | **44.901** | **30,09%** | **44.313** | **33,49%** |
| **Investimento** | | | | | |
| **Propriedades para Investimento** | | | | | |
| Imóveis acabados | **7** | 75.731 | 50,76% | 75.731 | 57,23% |
| Ajuste de avaliação ao valor justo | **7** | 20.798 | 13,94% | 6.729 | 5,08% |
| | | **96.529** | **64,70%** | **82.460** | **62,31%** |
| **Total do ativo** | | **149.286** | **100,06%** | **132.362** | **100,02%** |

| Passivo | Nota | 31/12/2022 | % PL | 31/12/2021 | % PL |
|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | | | |
| Taxa de administração e gestão | **13** | 56 | 0,04% | 6 | 0,00% |
| Auditoria e custódia | | 25 | 0,02% | 26 | 0,02% |
| Taxa de fiscalização CVM | | 6 | 0,00% | - | 0,00% |
| Provisões e contas a pagar | | 1 | 0,00% | - | 0,00% |
| | | **88** | **0,06%** | **32** | **0,02%** |
| **Total do passivo** | | **88** | **0,06%** | **32** | **0,02%** |
| **Patrimônio líquido** | | | | | |
| Cotas integralizadas | | 101.744 | 68,19% | 101.744 | 76,88% |
| Amortização de cotas | | (18.987) | (12,73%) | (3.987) | (3,01%) |
| Distribuição de rendimentos a cotistas | | (332) | (0,22%) | (332) | (0,25%) |
| Lucros (prejuízos) acumulados | | 66.773 | 44,76% | 34.905 | 26,38% |
| **Total do patrimônio líquido** | **10** | **149.198** | **100,00%** | **132.330** | **100,00%** |
| **Total do passivo e patrimônio líquido** | | **149.286** | **100,06%** | **132.362** | **100,02%** |

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

**Lajes Corporativas Fundo De Investimento Imobiliário - FII**
**CNPJ:19.902.645/4000-60**
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**
**CNPJ: 13.486.793/0001-42**

**Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**
Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

| | Notas | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|---|
| **Receitas de propriedades para Investimento** | | | |
| Receitas de aluguéis | | 18.954 | 16.312 |
| | | **18.954** | **16.312** |
| **Propriedades para investimento** | | | |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | **7** | 14.069 | (6.206) |
| | | **14.069** | **(6.206)** |
| **Despesas de propriedades para Investimento** | | | |
| Despesas de condomínio | **14** | (2.750) | (3.678) |
| | | **(2.750)** | **(3.678)** |
| **Resultado líquido de propriedades para investimento** | | **30.273** | **6.428** |
| **Ativos financeiros de natureza imobiliária** | | | |
| Equivalência patrimonial | | 588 | (577) |
| | | **588** | **(577)** |
| **Resultado líquido de atividades imobiliárias** | | **30.861** | **5.851** |
| **Outros ativos financeiros** | | | |
| Receitas de aplicações financeiras | | 1.256 | 282 |
| | | **1.256** | **282** |
| **Receitas (despesas) operacionais** | | | |
| Despesa de consultoria | | - | (8) |
| Despesas de auditoria e custódia | | (29) | (60) |
| Taxa de administração e gestão | **13 e 14** | (190) | (77) |
| Taxa de fiscalização da CVM | | (26) | (33) |
| Outras receitas (despesas) operacionais | | (4) | (6) |
| | | **(249)** | **(184)** |
| **Lucro líquido do período** | | **31.868** | **5.949** |
| **Quantidade de cotas em circulação** | | **102.475** | **102.475** |
| **Lucro por cota - R$** | | **310,98** | **58,05** |
| **Valor patrimonial da cota - R$** | | **1.455,94** | **1.291,34** |

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

**Lajes Corporativas Fundo De Investimento Imobiliário - FII**
**CNPJ:19.902.645/4000-60**
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**
**CNPJ: 13.486.793/0001-42**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 dezembro de 2022 e 2021**

Em milhares de reais

| | Notas | Cotas integralizadas | Amortização de cotas | Distribuição de rendimentos | Lucros (prejuízos) acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Saldos em 31 de dezembro de 2020** | | **101.744** | **(3.987)** | **(332)** | **28.957** | **126.382** |
| Resultado do exercício | | - | - | - | 5.949 | 5.949 |
| **Saldos em 31 de dezembro de 2021** | **14** | **101.744** | **(3.987)** | **(332)** | **34.906** | **132.331** |
| Amortização de cotas | | - | (15.000) | - | - | (15.000) |
| Resultado do exercício | | - | - | - | 31.868 | 31.868 |
| **Saldos em 31 de dezembro de 2022** | **10** | **101.744** | **(18.987)** | **(332)** | **66.774** | **149.199** |

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

**Lajes Corporativas Fundo De Investimento Imobiliário - FII**
**CNPJ:19.902.645/4000-60**
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**
**CNPJ: 13.486.793/0001-42**

**Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercício findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

Em milhares de reais

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | |
| Recebimento de receitas de aluguéis | 18.757 | 16.201 |
| Rendimentos de cotas renda fixa | 1.256 | 282 |
| Pagamento de despesas de consultoria | - | (7) |
| Pagamento de despesas de condomínio | (2.750) | (3.679) |
| Pagamento de despesas de auditoria e custódia | (29) | (39) |
| Pagamento de taxa de administração e gestão | (140) | (77) |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM | (21) | (33) |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais | (4) | (6) |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | **17.069** | **12.642** |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | | |
| Custos incrementais de imóveis para renda | - | (13.587) |
| **Caixa líquido das atividades de investimento** | **-** | **(13.587)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | |
| Amortização de cotas | (15.000) | - |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | **(15.000)** | **-** |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **2.069** | **(945)** |
| **Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício** | **4.426** | **5.371** |
| **Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício** | **6.495** | **4.426** |

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

## 1. Contexto operacional

**O BRL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ("Fundo")** iniciou suas atividades em 30 de dezembro de 2014, sendo destinado a investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-B da Instrução CVM 539 e com prazo de duração indeterminado.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição dos ativos, de forma a proporcionar aos seus cotistas mediante (i) o pagamento de remuneração advinda da exploração comercial dos ativos, (ii) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (iii) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM. Os recursos remanescentes do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiverem investidos em ativos, ou que sejam destinados a atender as necessidades de liquidez do Fundo, serão aplicados em ativos de liquidez.

As cotas podem ser registradas para negociação primária e secundária no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos e, caso integralizadas, negociação secundária no Módulo de Fundos – SF, ambos administrados e operacionalizados no mercado de bolsa de valores administrado pela B³ S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que até o momento as ações não foram ofertadas no mercado

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

## 2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos 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.

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

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 29 de junho de 2023.

## 3. Descrição das principais práticas contábeis

### 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.

### Caixa e equivalentes de caixa

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

### Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

Títulos para negociação - incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

Títulos mantidos até o vencimento - incluem os títulos e valores mobiliários para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

O Fundo de investimento seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, esses últimos definidos como tais pela regulamentação editada pela CVM relativamente aos Fundos de investimento;

Todos os cotistas devem declarar formalmente, que possuem capacidade financeira para levar ao vencimento os ativos do Fundo classificados nessa categoria e a sua anuência à classificação;

Para o Fundo investir em cotas de outro Fundo de investimento, que classifique títulos e valores mobiliários da sua carteira na categoria de títulos mantidos até o vencimento, é necessário que sejam atendidas, pelo cotista do Fundo investidor, as mesmas condições acima mencionadas.

**Instrumentos financeiros**

**§ Data do reconhecimento:** Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

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

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

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

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

**Ações de companhias de natureza imobiliária**

Nos exercícios findos de 31 de dezembro de 2022 e 2021, as ações da Companhia Investida, foram mensuradas através do valor por equivalência patrimonial, considerando o impacto da avaliação ao valor justo do imóvel da companhia, substanciado por laudo de avaliação econômica, elaborado por consultor independente. A utilização deste critério contábil deve-se pelo fato de a sociedade possuir exclusivamente, o terreno na qual se encontra a edificação e que o Fundo é o proprietário, sendo que a investida não está desenvolvendo nenhuma outra atividade, sendo que em breve a mesma será extinta, e o Fundo assumirá, todos os bens, direitos e obrigações, e consequentemente serão canceladas as ações detidas pelo Fundo.

**Propriedade para investimento**

Os investimentos em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) devem ser reconhecidos inicialmente pelo valor de custo, devendo ser continuamente mensuradas pelo valor justo. As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**Receita de aluguéis**

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

**Outros ativos e passivos circulantes**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**Partes relacionadas**

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

## 4. Caixas e equivalentes de caixas

Em 31 de dezembro de 2022, os Certificado de depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Itaú S.A., no valor de R$ 2 e Bradesco S.A no montante de R$ 6.493, totalizando o montante de R$ 6.495.
Em 31 de dezembro de 2021 os valores estão representados por contas correntes no Banco Itaú S.A., no valor de R$ 15 e Bradesco S.A no montante de R$ 4.411, totalizando o montante de R$ 4.426.

## 5. Alugueis a Receber

Em 31 de dezembro de 2023 o saldo dos alugueis a receber é de R$ 1.360 (2021 - R$ 1.163).

## 6. Ações de companhias de natureza imobiliária.

**Raves Empreendimentos e Participações Ltda.,** sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, na Rua Padre João Manoel, nº 755, 12º andar, conjunto 122 sala 1, Cerqueira Cesar – CEP 01411-090, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.684.918/0001-37, devidamente representada na forma de Estatuto Social (“Companhia”), com prazo de duração indeterminada. A sociedade tem como objeto social a incorporação imobiliária, a compra, venda e locação de imóveis próprios, e o loteamento de imóveis próprios ou de terceiros, bem como a participação em outras sociedades comerciais ou civis, como acionistas ou quotistas, inclusive como controladora.

Conforme a ata reunião de sócios, em data de 22 de junho de 2017, os sócios da sociedade, resolveram por unanimidade reduzir o capital da companhia, de 79.700.000 para 42.000.000 quotas, com o cancelamento de 37.700.000 de quotas, passando o capital social a ser representado por 42.000.000 quotas, no valor nominal de R$ 1,00 cada uma, mediante cancelamento de 10.700.000, as quais não foram integralizadas pelos sócios, e as 27.000.000 quotas remanescentes representativas do capital social da sociedade, no valor nominal de R$ 1,00 totalizando R$ 27.000.000, mediante a transmissão do imóvel e benfeitorias futuras. Em 31 de dezembro de 2022 o capital social da companhia está dividido em 42.000.000 ações ordinárias, representada pelo montante de R$ 42.000. A participação do fundo na companhia é de 41.999.997 ações e está representada por 99,99%.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2022, as ações da Companhia Investida foram mensuradas através do método de equivalência patrimonial.

| | Saldos contábeis 12/2021 | Ajuste por equivalência patrimonial | Saldos contábeis 12/2022 | % de participação na investida |
|---|---|---|---|---|
| Raves Empreendimentos e Participações Ltda. | 44.313 | 588 | 44.901 | 99,99% |

| | Saldos contábeis 12/2020 | Ajuste por equivalência patrimonial | Saldos contábeis 12/2021 | % de participação na investida |
|---|---|---|---|---|
| Raves Empreendimentos e Participações Ltda. | 44.890 | (577) | 44.313 | 99,99% |

**Mensuração por método de equivalência patrimonial da sociedade:**

| **Raves Empreendimentos e Participações Ltda** | **31/12/2022** |
|---|---|
| Ativo circulante | 2.786 |
| Ativo não circulante | 42.124 |
| Passivo circulante | 1 |
| Passivo não circulante | 8 |
| Patrimônio líquido | 44.901 |
| Lucro líquido | 589 |

| **Raves Empreendimentos e Participações Ltda** | **31/12/2021** |
|---|---|
| Ativo circulante | 2.785 |
| Ativo não circulante | 41.538 |
| Passivo circulante | 9 |
| Passivo não circulante | 1 |
| Patrimônio líquido | 44.313 |
| Lucro líquido | 1.884 |

O capital social totalmente subscrito e integralizado na Raves Empreendimentos e Participações Ltda. em 31 de dezembro de 2022 é de R$ 41.997, dividido em 41.999.997 ações com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, na qual o Fundo possui 99,99% de participação.

Em 31 de dezembro de 2022, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo método de equivalência patrimonial no montante de R$ 44.901 (2021 - R$ 44.313). O valor final considera a diferença patrimônio líquido da SPE ajustado pelo percentual de participação do Fundo na companhia e o capital social totalmente subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2022.

A metodologia utilizada através do Laudo de Avaliação está mencionada na nota explicativa nº 6.

## 7. Propriedades para investimentos

Em 31 de dezembro de 2022 os investimentos integrantes da carteira do Fundo são:

O imóvel foi permutado pela redução do capital social da Raves Empreendimento e Participações Ltda., com matrícula nº 79.771 registrado perante o 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, e registrado sob o número de contribuinte 010.078.0607-9 com valor venal atribuído de R$ 27.185, perante a Prefeitura Municipal de São Paulo, compreendendo os prédios sob o nº2. 159 da Alameda Santos, esquina com a Rua Augusta nºs 361, 1.903, 1.905, 1.907 e 1.909, e respectivo terreno, no 34º Subdistrito (Cerqueira César) desta cidade de São Paulo, assim descrito: "um imóvel, localizado à altura do número 2.159, do lado ímpar da Alameda Santos, esquina com Rua Augusta, com ponto inicial com área total de 1.983,20m² conforme os termos do instrumento particular datado de 19 de julho de 2012, registrado na JUCESP sob o nº 3522684004-1, em 06.08.2012, título esse registrado sob nº 2, feito na matrícula 79.771, do 13º Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital. O Fundo, imitido pela posse direta do imóvel, passou, a ser o responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas e demais tributos e despesas que venham incidir sobre o imóvel, inclusive na qualidade de proprietário do imóvel, ficou integralmente responsável pelos custos devidos para a conclusão das obras realizadas, conforme Escritura de Transmissão de Bens Imóveis, em Formalização de Redução de Capital Social, devidamente registrado no15º Cartório de Notas em 22 de junho de 2017.

A obra foi executada sob o regime de construção por administração com opção de preço máximo garantido (PMG), das obras e serviços de construção e instalações necessárias para o imóvel, incluindo o orçamento e planejamento da obra e o fornecimento de todo o material, equipamento e mão de obra necessária para a execução da obra.

O valor do imóvel em 31 de dezembro de 2022 e 2021 corresponde ao valor atribuído na transmissão do imóvel ao Fundo, estão compostos conforme quadro abaixo:

| | Saldo 31/12/2021 | Ajuste ao valor justo | Saldo 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| Edifício Alameda Santos | 82.460 | 14.069 | 96.529 |
| | **82.460** | **14.069** | **96.529** |

| | Saldo 31/12/2020 | Custos incrementais | Ajuste ao valor justo | Saldo 31/12/2021 |
|---|---|---|---|---|
| Edifício Alameda Santos | 75.079 | 13.587 | (6.206) | 82.460 |
| | **75.079** | **13.587** | **(6.206)** | **82.460** |

A edificação encontra-se 100% concluída conforme certificado de conclusão para a área licenciada pelo alvará 2010/37601-030 emitido pela Prefeitura da Cidade de São Paulo, emitido em 08 de maio de 2018 sob o processo nº 2018-2000502-6, de acordo com a Lei 16.642/17 e Decreto 57.776/01.

**Avaliação a valor justo**

Os imóveis foram avaliados pela avaliadora independente Binswanger Brazil, empresa especializada em consultoria de gestão econômica e desenvolvimento patrimonial e empresarial, devidamente registrada no CORECON – Conselho Regional de Economia e no CREA - Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia.

**Metodologia**

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: NBR 14653; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã-Bretanha.

**Valor de mercado de venda – método de renda (fluxo de caixa descontado)**

A propriedade para investimento teve seu valor de mercado apurado pelo método comparativo direto de dados do mercado e através do método da capitalização da renda, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda liquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Renda direta: analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.

Fluxo de caixa descontado: o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção do risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

Para determinação do valor de venda do imóvel, elaborado pelo fluxo de caixa, simulando uma performance e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes, abaixo destacamos as principais:

Valor de mercado de venda: resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.

Valor de locação contrato vigente: foi descrito, conforme cada conjunto do imóvel, a data de início e término dos contratos, o valor de locação atual e o valor de locação unitário atual (R$/m²).

Revisional: Para contratos vigentes, adotou-se o valor médio apurado pelo método comparativo.

Período de absorção / Vacância inicial: Este item não foi aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.

Período do contrato: contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.

Período de análise: 120 meses.

Perpetuidade: calculada sobre a renda após 10º ano.

Taxa de capitalização e taxa de desconto: considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotou-se taxa de desconto de 9% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,50% a.a.

Valorização: considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotou-se uma valorização de 3% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo, e para os demais contratos consideramos a valorização após o término do contrato existente.

**Pagamento a terceiros – custo de conclusão de obra.**
No exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo efetuou um pagamento a título de reembolso de custo final de obra no montante de R$ 13.587, à título de custos incrementais de imóveis de renda, conforme previsão contratual na qual o Fundo ficou responsável integralmente pelos custos devidos para a conclusão da obra. Durante o exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, não houve registro de pagamento dessa natureza.

## 8. Instrumentos financeiros derivativos

Conforme previsto no regulamento do Fundo, é vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

Nos exercícios não foram realizadas operações com derivativos

## 9. Riscos

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimento delineada neste Regulamento, 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 mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos descritos no regulamento do Fundo.

**Destacamos abaixo os principais riscos:**

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

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Desse modo, o investidor que subscrever as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de prazo indeterminado. Caso os cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas cotas em mercado secundário, incorrendo os cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez descrito acima.

**Risco de despesas extraordinárias -** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, contratação de serviços de segurança, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção ou conclusão dos imóveis, sendo que o Fundo de Reserva poderá não ser suficiente para que o Fundo arque com referidas despesas e o eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

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

**Riscos macroeconômicos -** Gerais O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, 38 entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

• política monetária, cambial e taxas de juros;
• políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor; • greve de portos, alfândegas e receita federal;
• inflação;
• instabilidade social;
• liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
• política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
• racionamento de energia elétrica; e
• outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

**Risco de amortização -** Antecipada das cotas: As cotas poderão ser amortizadas antecipadamente, nos termos do Regulamento. Na ocorrência de amortização antecipada das cotas, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas.

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

**Risco relativo à rentabilidade do Fundo -** O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo.

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

## 10. Emissão, Integralização, subscrição e resgate de cotas

### Emissão

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota do dia imediatamente anterior ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

### Integralização

Não houve integralização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

### Subscrição

Não houve emissão de novas cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

### Resgate

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

### Amortização

As cotas podem ser amortizadas, mediante prévia aprovação da assembleia geral, sendo que, caso haja amortização das cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, houve amortização de cotas no montante de R$ 15.000 (2021 – Não houve).

## 11. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 102.475,02575793 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 1.438,28685106 (2021 – 102.475,02575793 cotas, cujo valor patrimonial de R$ 1.291,34).

## 12. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| **Rendimentos** | **2.022** | **2.021** |
|---|---|---|
| Lucro líquido do exercício | 31.868 | 5.949 |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | (14.069) | 6.206 |
| Ajuste por equivalência patrimonial de ações de companhias fechadas | 589 | 577 |
| Aluguéis a receber | (197) | (1.163) |
| Despesas operacionais não transitadas pelo caixa | 55 | 22 |
| **Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)** | **17.068** | **11.590** |
| Rendimentos retidos no exercício | (17.068) | (11.590) |
| (Constituição)/reversão de reserva de contingência | - | - |
| **(-) Parcela dos rendimentos retidos** | **(17.068)** | **(11.590)** |
| **Rendimentos apropriados** | **-** | **-** |
| % do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 0,00% | 0,00% |
| Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados | (17.068) | (11.590) |

O administrador informa que está comprometido em regularizar a questão da distribuição de resultados abaixo de 95%. Tal compromisso será estabelecido por meio de ata e a regularização será realizada de forma subsequente, em conformidade com as determinações dos órgãos reguladores. Ressaltamos que a decisão de não distribuição foi tomada em conjunto com o consultor imobiliário do fundo, visando melhorias futuras.

Em 31 de dezembro de 2022, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R$ 0 (2021 - R$ 0).

## 13. Taxa de administração

Pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelos serviços de distribuição, custódia e escrituração de cotas é devido pelo Fundo, mensalmente, uma taxa de administração, calculada diariamente na equivalente a R$ 5 mensais e inclui a remuneração pelos serviços de custódia, controladoria e escrituração, sendo que a taxa de administração é reajustada anualmente de acordo com a variação do IGP-M/FGV acumulado nos doze meses anteriores, ou índice que venha a substituí-lo.

O valor devido pela taxa de administração é acrescido de R$ 2 a partir da 2ª (segunda) aquisição de imóvel que venha integrar a carteira do Fundo.

A taxa de administração é calculada à base de 1/252, e paga diretamente pelo Fundo à Administradora até o 5º dia útil do mês subsequente.

No exercício foi provisionado o valor de R$ 190 a título de taxa de administração (2021 – R$ 77).

## 14. Despesas administrativas

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

| Encargos do Fundo | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valor | % | Valor | % |
| **Despesas de taxa de adm. do fundo** | **190** | **0,12%** | **77** | **0,06%** |
| Taxa de administração efetiva | 190 | 0,12% | 77 | 0,06% |
| **Despesas de serviços do sistema financeiro** | **26** | **0,02%** | **40** | **0,03%** |
| Consultoria e assessoria | - | 0,00% | 7 | 0,01% |
| Taxa de fiscalização CVM | 26 | 0,02% | 33 | 0,02% |
| **Despesas de serviços técnicos especializados** | **29** | **0,02%** | **60** | **0,04%** |
| Auditoria e custódia | 29 | 0,02% | 60 | 0,04% |
| **Outras despesas administrativas** | **4** | **0,00%** | **8** | **0,01%** |
| Outras despesas administrativas | 4 | 0,00% | 8 | 0,01% |
| **Outras despesas operacionais** | **2.750** | **1,80%** | **3.678** | **2,75%** |
| Condomínio | 2.750 | 1,80% | 3.678 | 2,75% |
| **Total dos encargos** | **2.999** | **1,96%** | **3.863** | **2,89%** |

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido médio do Fundo é de R$ 153.126 (2021 R$ 133.391).

## 15. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2022 (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 27,16% (4,71% em 2021), conforme demonstrado no quadro a seguir:

| **Informações referentes aos exercícios** | | |
|---|---|---|
| | **2022** | **2021** |
| Rentabilidade do Fundo % | 27,16% | 4,71% |
| Patrimônio Líquido Médio $/mil | R$ 153.126 | R$ 133.391 |
| Valor da cota | 1.455,94 | 1.291,34 |

Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

## 16. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

**Sobre a carteira do Fundo**

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

## 17. Serviços de custódia e tesouraria

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

## 18. Partes relacionadas.

O Fundo não possui aplicações financeiras em cotas de fundos de investimentos administrados pela empresa ligada à Administradora BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

## 19. Demandas judiciais

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

## 20. Divulgação de informações

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

## 21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## 22. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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

| Ativos | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | | | | |
| Ações de companhias fechadas | - | - | 44.901 | 44.901 |
| Propriedades para investimento | - | - | 96.529 | 96.529 |
| **Total do ativo** | **-** | **-** | **141.430** | **141.430** |

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

| Ativos | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | | | | |
| Ações de companhias fechadas | - | - | 44.313 | 44.313 |
| Propriedades para investimento | - | - | 82.460 | 82.460 |
| **Total do ativo** | **-** | **-** | **126.773** | **126.773** |

## 23. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

## 24. Alterações Estatutárias

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2022, houve aprovação e deliberação da amortização de cotas no valor de R$ 15.000.

## 25. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes após o encerramento do exercício social do Fundo em 31 de dezembro de 2022 até a data de aprovação, que requeressem ajustes ou divulgações nas demonstrações contábeis do exercício findo nessa mesma data.

**ROBSON CHRISTIAN H. DOS REIS**
CRC 1SP214.011/O

**DANILO CHRISTOFARO BARBIERI**
Diretor Responsável