Demonstrações Financeiras

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 19.131.224/0001-60
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

31 de dezembro de 2022
com Relatório do Auditor Independente

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....1

Demonstrações financeiras

Balanço patrimonial 5
Demonstração do resultado 7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....8
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto.....9
Notas explicativas às demonstrações financeiras 10

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Quotistas e Administradores da
Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Sapucaí Rio 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, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

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, 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 corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimentos

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R$29.182 mil, representando 97,58% do total do patrimônio líquido do Fundo, naquela data. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamentos significativos e foram baseadas em premissas subjetivas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram o Fundo, as quais incluem preço de mercado de ativos comparáveis, o desempenho atual e histórico dos resultados gerados pelos ativos, projeções de receitas futuras, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outras.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e os efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas na Nota 5.a.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento; (b) a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre a propriedade fornecidos pela Administração do Fundo e pelos avaliadores externos; (c) a análise das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (d) a análise de sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; e (e) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 3 de outubro de 2022, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administração 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 regulamentados pela Instrução CVM nº 516, 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, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 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 financeiras, 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.

Building a better working world

- 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 diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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, 13 de julho de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP 034519/O

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-SP 209240/O

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrada por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	2022		2021	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		**864**	**2,89%**	1.288	3,90%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**838**	**2,80%**	1.262	3,82%
Disponibilidades	**4.a**	**9**	**0,03%**	5	0,02%
Banco conta movimento		**9**	**0,03%**	5	0,02%
Cotas de fundos de investimento	**4.a**	**829**	**2,77%**	1.257	3,81%
Cota de fundo de investimento de renda fixa		**829**	**2,77%**	1.257	3,81%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Realização	**5.b**	**26**	**0,09%**	26	0,08%
Contas a receber de aluguéis		**26**	**0,09%**	26	0,08%
Não circulante		**29.219**	**97,70%**	31.851	96,51%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**29.182**	**97,58%**	31.851	96,51%
Propriedade para investimento	**5.a**	**29.182**	**97,58%**	31.851	96,51%
Imóveis acabados		**29.182**	**97,58%**	31.851	96,51%
Demais valores					
		37	**0,12%**	-	0,00%
Taxa de administração		**37**	**0,12%**	-	0,00%
Total do ativo		**30.083**	**100,59%**	33.139	100,41%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrada por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	2022		2021	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Passivo					
Circulante		**176**	**0,59%**	136	0,41%
Auditoria		**77**	**0,26%**	90	0,27%
Laudo de avaliação		**20**	**0,07%**	18	0,05%
Taxa de administração		**49**	**0,16%**	14	0,04%
Taxa de controladoria		**13**	**0,04%**	7	0,02%
Taxa de custódia		**13**	**0,04%**	7	0,02%
Imposto de renda		**4**	**0,01%**	-	0,00%
Total do passivo		**176**	**0,59%**	136	0,41%
Patrimônio líquido	**8**	**29.907**	**100,00%**	33.003	100,00%
Cotas integralizadas		**243.116**	**812,91%**	243.116	736,65%
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		**(127.818)**	**(427,38%)**	(125.149)	(379,20%)
Prejuízos acumulados		**(85.391)**	**(285,52%)**	(84.964)	(257,44%)
Total do passivo e patrimônio líquido		**30.083**	**100,59%**	33.139	100,41%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrada por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração dos resultados
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	2022	2021
Propriedades para investimento			
Rendas de aluguéis	5.b	**539**	604
Ajuste a valor justo - Imóveis	5.a.iv	**(2.669)**	(27.633)
Recomposição de fundo reserva - garantia dos aluguéis cedidos	5.b.i	**(124)**	(325)
Despesa com manutenção de imóveis	5.a.v	**(98)**	(99)
Resultado líquido de propriedades para investimento		**(2.352)**	(27.453)
Outros ativos financeiros			
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	4.b	**125**	62
Resultado líquido de outros ativos financeiros		**125**	62
Outras receitas/despesas	10	**(869)**	(522)
Provisão para perda de crédito esperada - aluguéis		**(218)**	-
Taxa de administração		**(281)**	(240)
Auditoria externa		**(167)**	(90)
Taxa de controladoria		**(78)**	(72)
Taxa de custódia		**(78)**	(72)
Tributárias		**(21)**	(6)
Outros despesas administrativas		**(26)**	(42)
Advogados		**(14)**	-
Taxa de fiscalização CVM		**(9)**	(36)
Taxa ANBIMA		**(2)**	(5)
Tarifas bancárias		**(1)**	(1)
Prejuízo líquido do exercício		**(3.096)**	(27.913)
Quantidade de cotas		**1.068**	1.068
Resultado líquido por cota (em Reais)		**(2.898,88)**	(26.135,77)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrada por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R$)

	Nota	Cotas integralizadas/ amortizadas	Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2020		243.116	(97.516)	(84.373)	61.227
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(27.913)	(27.913)
Apropriação do ajuste a valor justo de propriedades para investimentos	5.a.iii	-	(27.633)	27.633	-
Distribuição de rendimentos no exercício	8.v	-	-	(311)	(311)
Em 31 de dezembro de 2021	8	243.116	(125.149)	(84.964)	33.003
Prejuízo líquido do exercício		**-**	**-**	**(3.096)**	**(3.096)**
Apropriação do ajuste a valor justo de propriedades para investimentos	5.a.iii	**-**	**(2.669)**	**2.669**	**-**
Em 31 de dezembro de 2022	8	**243.116**	**(127.818)**	**(85.391)**	**29.907**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrada por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R$)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resgate de cotas de fundo de investimento de renda fixa	**432**	687
Resultado de cotas de fundo de investimento de renda fixa	**125**	62
Recebimento de aluguéis	**321**	622
Recomposição de fundo reserva - garantia dos aluguéis cedidos	**(124)**	(325)
Pagamento de despesas com manutenção de imóveis	**(96)**	(81)
Pagamento de taxa de administração	**(283)**	(240)
Pagamento de tributos	**(21)**	(6)
Pagamento de taxa de controladoria	**(72)**	(72)
Pagamento de taxa de custódia	**(72)**	(72)
Demais recebimentos e pagamentos	**(26)**	(42)
Pagamento auditoria externa	**(180)**	(82)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	**4**	451
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos	**-**	(554)
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamento	**-**	(554)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**4**	(103)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**5**	108
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**9**	5
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**4**	(103)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo") foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 14 de novembro de 2014 e efetuada sua primeira integralização de cotas em 23 de dezembro de 2014.

As cotas de emissão do Fundo são destinadas exclusivamente aos investidores não residentes no Brasil, investidores profissionais, conforme disposto no inciso VIII do art. 9º da Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, de acordo com alterações posteriores ("ICVM n.º 539"), e investidores qualificados, nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis performados ou não, de natureza comercial, nos termos da política de investimento, constante no anexo I ao seu Regulamento, ou, indiretamente, por meio da titularidade de participações societárias ou de cotas de fundos de investimento imobiliário, de forma a proporcionar a seus cotistas remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos advindos da rentabilidade do patrimônio do Fundo. A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A administração e a gestão da carteira do Fundo são realizadas pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Administradora" e "Gestora").

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da administradora, da gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício das demonstrações financeiras. O uso de estimativas estende-se às provisões necessárias para perdas de crédito esperadas, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 13 de julho de 2023.

3. Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo torna-se parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, e, quando mensurados ao custo amortizado, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

(i) ***Data de reconhecimento***

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

(ii) ***Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração***

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

- Ativos financeiros mensurados 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. Esta categoria está composta por cotas de fundo de investimento.

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta por contas a receber de aluguéis.

- Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A provisão para perdas esperadas é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa do valor a receber.

f) Propriedades para investimento

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

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

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

g) Contas a receber de aluguéis

Os aluguéis a receber de propriedades para investimento, não cedidos, são registrados em contrapartida a receitas de aluguéis seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

h) Provisão de ativos e passivos contingentes

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

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

- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

i) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

j) Lucro/(prejuízo) por cota

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

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a) Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2022 e 2021, estão assim representados:

	2022	2021
Disponibilidades	**9**	5
Cotas de fundo de investimento de renda fixa (i)	**829**	1.257
	838	1.262

(i) Cotas de fundo de investimento de renda fixa:

OT Soberano Fundo de Investimento em Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo

O OT Soberano ("Fundo"), foi constituído sob forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas operações em 1º de fevereiro de 2013. O Fundo tem como objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas por meio de aplicação dos recursos em carteira composta preponderantemente por títulos públicos federais, indexados a taxas prefixadas e/ou pós-fixadas (SELIC/DI), ou em operações compromissadas lastreadas em tais títulos públicos federais. É vedada a aplicação de recursos em cotas de fundo de qualquer modalidade. A gestão da carteira do Fundo compete à Oliveira Trust Servicer S.A. ("Gestora"). O Fundo destina-se especificamente a receber investimentos de titularidade de investidores qualificados, nos termos do artigo 9º-B da Instrução nº 539/13, alterada pela Instrução nº 554/14, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os investimentos no Fundo não são garantidos pela administradora, pela gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

	2022			2021		
Fundos de Investimento	**Quantidade**	**Valor da cota**	**Valor de mercado**	**Quantidade**	**Valor da cota**	**Valor de mercado**
OT Soberano Fundo de Investimento em Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo	**372**	**2.228,61**	**829**	635	1.985,24	1.257
	372		**829**	635		1257

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R$125 (2021: R$62) como rendimento de cotas de fundos de investimento conforme demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicações em contas de fundo de renda fixa".

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo adquiriu 15% de 112 unidades autônomas do empreendimento denominado Green Towers Brasília, por meio de escritura pública de compra e venda celebrada em 22 de setembro de 2017, pelo montante total de R$ 157.000. O empreendimento é um imóvel para fins comerciais e de serviços estabelecido em local em evolução vertical gradual.

ii. Relação dos imóveis

Ativo:	Green Towers Brasília
Matrícula:	155.198 a 155.309
Endereço:	Setor de autarquias norte (SAL/Norte), quadra 5, bloco B, Brasília, Distrito Federal
Características:	Prédio comercial
Estágio:	Acabado
Metragem:	166.567,93

Descrição	Valor justo em 2022	Valor justo em 2021
Propriedade para investimento	**29.182**	31.851
	29.182	31.851

iii. Mensuração das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o imóvel está avaliado a valor justo, tomando por base o laudo de avaliação elaborado pela Consult Engenharia e Avaliações Ltda. ("Consult"), no valor de R$ 215.253 (2021 – R$ 217.729) deduzido do valor presente dos fluxos de caixa estimados dos aluguéis cedidos, de R$ 186.072 (2021 – R$ 185.878), referente a cessão descrita na nota 5.b.i.

2022				
Denominação	**Data-base**	**Taxa de desconto**	**Terminal cap rate**	**Taxa de vacância**
Green Towers Brasília	**31/12/2022**	**7,2%**	**9,8%**	**5,0%**

2021				
Denominação	**Data-base**	**Taxa de desconto**	**Terminal cap rate**	**Taxa de vacância**
Green Towers Brasília	31/12/2021	7,0%	9,4%	5,0%

- **Avaliador -** A Consult, com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, é uma organização nacional de consultoria imobiliária fundada em 1977, responsável por relevantes projetos que envolveram avaliação de ativos tangíveis e intangíveis, como também, análise de investimentos no Brasil.

  O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e Appraisal Institute por um avaliador atuando como avaliador externo e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"). No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia ("IBAPE"), Departamento de São Paulo.

- **Metodologia de avaliação -** Capitalização da renda por projeção de fluxo de caixa descontado.
  O fluxo de caixa descontado do imóvel considera o(s) contrato(s) de locação vigente até seu prazo de término e o valor unitário de locação obtido com base na comparação de mercado até o fim do período de análise. Neste momento, é considerada a saída do investimento por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade e aplicando a taxa de capitalização ("terminal capital rate"). Ou seja, identifica-se o valor de mercado ou valor econômico do bem também por meio da capitalização presente de sua renda líquida prevista.

iv. Quadro demonstrativo das movimentações nos exercícios

	2022	2021
Saldo inicial	**31.851**	59.484
(-) Ajuste ao valor justo do exercício	**(2.669)**	(27.633)
Saldo final	**29.182**	31.851

v. Despesas com manutenção e conservação dos imóveis

As despesas com manutenção e conservação dos imóveis são aquelas necessárias para manter as condições para o uso e que não impactam em geração de fluxo de caixa, conforme abaixo:

Despesas com imóveis	2022	2021
Seguros	**(19)**	(61)
Condomínios	**(59)**	(2)
Laudo de avaliação	**(20)**	(36)
	(98)	(99)

b) Aluguéis a receber

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação dos ativos em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	2022	2021
Saldo inicial	**26**	44
(+) Rendas de aluguel	**539**	604
(-) Recebimento de aluguéis	**(321)**	(622)
Saldo final	**244**	26

	2022	2021
Faixa de vencimento		
Vencidos até 360 dias (c)	**218**	-
Vencidos acima de 360 dias	**26**	26
Total	**244**	26

c) (-) Provisão para perda de crédito esperada – aluguéis

Segue abaixo a movimentação da Provisão para perda de crédito esperada - aluguéis:

	2022
Saldo inicial	-
(-) Provisão para perda de credito esperada (Vide nota 10)	**(218)**
Saldo final	**(218)**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi constituída provisão para perda esperada no valor de R$ 218 em análise efetuada pelo administrador, considerando a situação financeira, econômica do devedor e a probabilidade de recebimento do contrato de confissão de dívida. Conforme demonstração do resultado do exercício na rubrica “Provisão para perda de crédito esperada - aluguéis ”.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não foi constituída provisão para redução ao valor recuperável em análise efetuada pelo Administrador.

i. Cessão de aluguéis

Em 16 de dezembro de 2019, foi celebrado um contrato de cessão de crédito imobiliário firmado entre o Fundo e a RB Capital Companhia de Securitização (“Securitizadora”), no qual o Fundo cedeu parcela dos fluxos futuros dos contratos de aluguéis da propriedade de investimento, com vigência entre 06 de janeiro de 2020 e 05 de dezembro de 2034 sem coobrigação e com taxa de desconto de 10% a.a.

Os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Securitizadora serão atualizados pela variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) adicionados aos juros remuneratórios de 4,75% a.a.

O valor do custo amortizado dos certificados de recebíveis imobiliários é de R$186.072 em 31 dezembro de 2022 (2021: R$185.878).

Informações adicionais da operação:

Foi firmado um contrato de aluguel com um segundo locatário (parte relacionada do cotista do Fundo), que, na hipótese de eventual vacância do imóvel, garante a continuidade do fluxo de recebíveis de aluguel para fazer face à quitação das parcelas do contrato junto ao cessionário. Em adição, foi constituída em favor da cessionária alienação fiduciária da totalidade das cotas detidas pelo cotista exclusivo do Fundo, de tal modo que o Fundo não deverá arcar diretamente com quaisquer eventuais custos e/ou despesas decorrentes do contrato de cessão caso ocorra algum eventual imprevisto que demande ao cessionário a execução de suas garantias.

Fundo de reserva: sem prejuízo das garantias acima citadas, de modo a ser mantida uma reserva de liquidez, foi constituído na conta centralizadora um fundo de reserva, em valor equivalente a duas vezes o valor da primeira parcela dos CRI. Os recursos do fundo de reserva serão utilizados, a qualquer momento, para pagamento das parcelas dos CRI e das despesas do patrimônio separado, em caso de eventual inadimplência dos créditos imobiliários na data de pagamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R$124 (R$325 em 31 de dezembro de 2021) como despesa de "Recomposição de fundo reserva – garantia dos aluguéis cedidos" conforme demonstração do resultado do exercício para cobrir os valores utilizados na conta centralizadora para pagamento da CRI.

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b) Fatores de risco

Riscos de 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 convencional 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, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos de crédito

Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objetos de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro

momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

Risco de mercado

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 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, 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 de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (i) política monetária, cambial e taxas de juros; (ii) políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos locatários ou de terceiros locatários; (iii) greve de portos, alfândegas e receita federal; (iv) inflação; (v) instabilidade social; (vi) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vii) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (viii) racionamento de energia elétrica; (ix) 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 de longo prazo e 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 no capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.
Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos.

8. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o patrimônio do Fundo é formado por cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

As cotas do Fundo incialmente eram compostas apenas de uma única classe, detidas por dois cotistas. Entretanto, a assembleia de cotistas ocorrida em 26 de junho de 2019, aprovou a criação de (duas) classes: as cotas classe A e as cotas classe B, as quais tem direitos políticos e econômicos idênticos sendo que as cotas classe A tinham prioridade no recebimento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às cotas classe B, de modo que toda e qualquer amortização de cotas foi direcionada integralmente para as cotas classe A, até que estas fossem totalmente amortizadas.

Conforme aprovado pela assembleia geral, realizada em 29 de julho de 2019, após o recebimento da totalidade de rendimentos e amortizações devidos aos titulares das cotas classe A , com o consequente resgate integral dessas cotas detidas por um dos cotistas, a mesma foi extinta, de forma que as cotas classe B passaram a constar como a única classe de cotas do Fundo, denominadas simplesmente como cotas do Fundo, detidas por um único cotista, às quais serão devidos todos os rendimentos e amortizações a serem pagos pelo Fundo ao cotista detentor das mesmas, nos termos do parágrafo 2º do artigo 3º do regulamento.

Somente as cotas subscritas e integralizadas fazem jus a recebimento de rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados pro rata die a partir do momento de sua integralização.

Fazem jus aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, mensalmente, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto no regulamento.

Não é cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não teve novas cotas subscritas ou integralizadas.

ii. Amortização

As cotas são amortizadas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver a venda dos bens e direitos de titularidade do Fundo, conforme deliberação da assembleia geral de cotistas.

A administradora deverá informar ao custodiante do Fundo o valor bruto a ser amortizado no dia anterior (D-1) ao efetivo pagamento da amortização aos cotistas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve amortização de cotas.

iii. ***Resgate***

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, o cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas cotas, salvo em caso de liquidação do Fundo ou de classe de cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve resgate de cotas.

iv. Ambiente de negociação das cotas

As cotas do Fundo, não são registradas para negociação no mercado secundário. Suas cotas são registradas de forma escritural. Os preços de fechamento da cota relativos aos últimos dias de cada mês nos exercícios de 2022 e 2021 foram os seguintes:

2022		**2021**	
Data	**Preço de fechamento**	**Data**	**Preço de fechamento**
31/01/2022	**30.871,02**	31/01/2021	57.291,49
25/02/2022	**31.065,81**	28/02/2021	57.259,52
31/03/2022	**31.007,32**	31/03/2021	57.372,85
29/04/2022	**30.990,43**	30/04/2021	57.325,18
31/05/2022	**30.948,99**	31/05/2021	57.580,82
30/06/2022	**30.902,81**	30/06/2021	57.397,23
29/07/2022	**30.808,47**	31/07/2021	57.367,77
31/08/2022	**30.726,40**	31/08/2021	57.282,41
30/09/2022	**30.681,63**	30/09/2021	57.254,57
31/10/2022	**30.643,82**	31/10/2021	57.046,12
30/11/2022	**30.600,28**	30/11/2021	56.962,26
30/12/2022	**27.999,67**	31/12/2021	30.897,81

v. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2022	2021
Prejuízo contábil	**(3.096)**	(27.913)
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	**5**	12
(+/-) Ajuste das despesas por competência não transitadas no caixa	**(1)**	32
(+/-) Ajuste a valor justo	**2.669**	27.633
Lucro/(prejuízo) conforme regime de caixa	**(423)**	(236)
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	**-**	311
Rendimentos pagos relativos ao exercício de anterior (ii)	**311**	243
Total dos rendimentos distribuídos	**-**	311
Percentual distribuído (iv)	**0,00%**	0,00%

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o fundo apurou prejuízo e não houve distribuição.

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

No 1º semestre do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo apurou lucro conforme regime de caixa no montante de R$ 328, tendo sido distribuído R$ 311 equivalentes a 95%. No segundo semestre, o fundo apurou prejuízo e não houve distribuição.

(ii) A parcela de R$243 liquidada em 15 de janeiro de 2021, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

vi. Evolução e rentabilidade

	2022	2021
Valor da cota	**27.999,67**	30.897,81
Rentabilidade (%)	**(9,38%)**	(45,82%)

A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando possíveis efeitos das amortizações e distribuições de rendimentos. A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores e Mobiliários S.A.
Gestão:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores e Mobiliários S.A.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores e Mobiliários S.A.

Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores e Mobiliários S.A.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores e Mobiliários S.A.

10. Encargos do Fundo

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

	2022		2021	
	Valor	% sobre o PL médio	Valor	% sobre o PL médio
Provisão para perda de crédito esperada - aluguéis	**(218)**	**0,66%**	**-**	**-**
Taxa de administração	**(281)**	**0,85%**	(240)	0,39%
Auditoria externa	**(167)**	**0,51%**	(90)	0,15%
Taxa de controladoria	**(78)**	**0,24%**	(72)	0,12%
Taxa de custódia	**(78)**	**0,24%**	(72)	0,12%
Taxa de fiscalização CVM	**(9)**	**0,03%**	(36)	0,06%
Tributárias	**(21)**	**0,06%**	(6)	0,01%
Taxa ANBIMA	**(2)**	**0,01%**	(5)	0,01%
Tarifas bancárias	**(1)**	**0,00%**	(1)	0,00%
Advogados	**(14)**	**0,04%**	-	0,00%
	(869)	**2,64%**	(522)	0,86%
Patrimônio líquido médio (não auditado)	**32.912**		61.068	

a) Remuneração pelos serviços de administração, gestão, tesouraria e controladoria

A administradora receberá, pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelos serviços de escrituração das cotas, mensalmente, uma taxa de administração ("taxa de administração"), calculada e paga conforme a seguinte fórmula:

$$TAtotal = TAi + TAii + TAiii + TAiv$$

onde:
TAtotal = Taxa de administração.
TAi = Parcela da taxa de administração, devida à administradora, equivalente a 0,04% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, no último dia útil de cada mês, até R$500.000, acrescido de 0,01% sobre o valor do patrimônio líquido maior que R$500.000 e é paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) sendo a primeira no quinto dia útil do mês subsequente à primeira integralização de cotas e as demais sempre no quinto dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R$12 e o valor máximo de R$35.
TAii = Parcela da taxa de administração, devida ao custodiante pelos serviços de custódia e escrituração, equivalente a 0,015% ao ano até R$500.000, acrescido de 0,01% ao ano caso o patrimônio líquido do Fundo que supere R$500.000, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo do último dia útil de cada mês, paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) sendo a primeira no quinto dia útil do mês subsequente à primeira integralização de cotas e as demais sempre no quinto dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R$6.
TAiii = Parcela da taxa de administração, devida ao controlador pelos serviços de

controladoria, equivalente a 0,015% ao ano até R$ 500.000, acrescido de 0,01% ao ano para a parcela do patrimônio líquido do Fundo que supere R$ 500.000, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo do último dia útil de cada mês, paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) sendo a primeira no quinto dia útil do mês subsequente à primeira integralização de cotas e as demais sempre no quinto dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R$ 6.
TAiv = Parcela da taxa de administração, devida à administradora equivalente a R$ 30 devidos na data da primeira integralização de cotas do Fundo, paga em até 2 dias úteis após a data da primeira integralização.

O equivalente a 80% da parcela da taxa de administração devida exclusivamente à administradora, após serem deduzidos os valores devidos aos demais terceiros contratados, é paga, conforme o disposto na Instrução CVM n.º 472, diretamente pelo Fundo à Oliveira Trust Servicer S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, na qualidade de prestadora de serviços à administradora, nas mesmas datas de pagamento da taxa de administração, sem quaisquer custos adicionais para o Fundo. Tal valor é deduzido da taxa de administração devida à administradora. A Oliveira Trust Servicer S.A. presta à administradora serviços auxiliares à administração do Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de (i) controle e cobrança da documentação necessária à administração do Fundo, inclusive elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade da administradora; e (ii) elaboração e atualização do website onde serão disponibilizadas aos cotistas todas as informações pertinentes ao Fundo.

A taxa de administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de assembleias gerais. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao Fundo, entre outros.

A administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

Os valores em reais definidos no caput do artigo 18 do regulamento são atualizados pela administradora e informado ao custodiante a cada período de 12 meses, contado a partir da data da primeira integralização de cotas, ou, na menor periodicidade admitida em lei, pela variação acumulada do IGP-M/FGV, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo, conforme prescrito no parágrafo 2º do artigo 47 da Instrução CVM n.º 472.

11. Atos societários

a) Ata de assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, realizada em 05 de outubro 2022, o único cotista, sem ressalvas ou restrições, deliberou:

(i) por aprovar as demonstrações financeiras apresentadas pelo administrador, referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2021.

b) Ata de assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, realizada em 21 de dezembro 2021, o único cotista, sem ressalvas ou restrições, deliberou:

(i) por instruir a administradora para firmar, por conta e ordem do Fundo, o 3º aditivo ao instrumento particular de locação, firmado entre o Fundo e o Mercadinho de Minas Biscoitos Caseiros EIRELI na qualidade de locador do respectivo imóvel;
(ii) por instruir a administradora para firmar, por conta e ordem do Fundo, o 4º aditivo ao instrumento particular de locação, firmado entre Fundo e a Sabor Glacê BCO Brasil LTDA. na qualidade de locador do respectivo imóvel;
(iii) por instruir a administradora para firmar, por conta e ordem do Fundo, o 7º aditivo ao instrumento particular de locação, firmado entre o Fundo e a e FAIAD & FAIAD Comércio De Alimentos LTDA. – ME na qualidade de locador do respectivo imóvel;
(iv) por instruir a administradora para firmar, por conta e ordem do Fundo, o 7º aditivo ao instrumento particular de locação, firmado entre o Fundo e a Restgreen Comércio de Alimentos LTDA na qualidade de locador do respectivo imóvel;
(v) por instruir a administradora para firmar, por conta e ordem do Fundo, o 7º aditivo ao instrumento particular de locação, firmado entre o Fundo e a Intervalo Gourmet EIRELI na qualidade de locador do respectivo imóvel; e
(vi) da autorização para que a administradora pratique todos e quaisquer atos necessários à efetivação da deliberação tomadas nesta ata.

c) Ata de assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, realizada em 27 de dezembro 2021, o único cotista, sem ressalvas ou restrições, deliberou:

(i) por instruir a administradora para firmar, por conta e ordem do Fundo, o 3º aditivo ao instrumento particular de locação, firmado entre o Fundo e o Banco do Brasil S.A. na qualidade de locador do respectivo imóvel; e
(ii) pela autorização para que a administradora pratique todos e quaisquer atos necessários à efetivação da deliberação tomadas nesta ata.

12. Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
   a) as demonstrações financeiras;
   b) o relatório do auditor independente; e
   c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e

vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

13. Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Tipo de transação	Natureza contábil	2022	2021
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	**(281)**	(240)
			Passivo	**49**	14
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Custodiante	Taxa de custódia	Despesa	**(78)**	(72)
			Passivo	**13**	7
Oliveira Trust Servicer S.A.	Controlador	Taxa de controladoria	Despesa	**(78)**	(72)
			Passivo	**13**	7

Conforme descrito na nota 5 vi, como parte da operação de cessão de créditos de aluguéis, foi assinado contrato de aluguel de propriedade para investimentos com parte relacionada ao cotista do Fundo, que irá substituir o contrato de aluguel com o atual locatário em caso de vacância, a fim de garantir o fluxo contínuo dos aluguéis.

15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n° 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst Young Auditores Independentes S/S 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, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16. Demandas judiciais

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

17. Outras informações

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13.874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos. A referida Resolução entra em vigor em 02 de outubro de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

O administrador e gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

Ivy Araújo Santos	José Alexandre Costa de Freitas
Contadora	Diretor responsável
CRC RJ-123090/O-3	CPF 008.991.207-17