TAG GR IV - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ 11.326.746/0001-06)

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

TAG GR IV - Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:
Cotistas e Administradores do
TAG GR IV - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado por BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)
São Paulo - SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações contábeis do **TAG GR IV - Fundo de Investimento Imobiliário** ("**Fundo**"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos e possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir, intitulada "Base para opinião com ressalvas", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **TAG GR IV - Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião com ressalvas

Mensuração dos investimentos em ações de companhias fechadas

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 5, o Fundo possui R$ 19.316 mil investidos em ações de companhias fechadas (representando 4,82% de seu patrimônio líquido), avaliadas ao valor justo. Esses investimentos não foram atualizados ao valor justo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, sendo assim, ficamos impossibilitados de avaliar os eventuais efeitos sobre o balanço patrimonial, demonstração do resultado do exercício e demonstração das mutações do patrimônio líquido.

Ajuste de exercícios anteriores reconhecido no resultado corrente

Conforme demonstração do resultado e nota explicativa nº 5, no exercício de 2022 houve ajuste do saldo de investimentos em ações de companhias fechadas, no montante de R$ 2.503 mil, relativo a erro ocorrido em exercícios anteriores, reconhecido no resultado do exercício corrente. Decorrente disso, o resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 está superavaliado no referido montante.

Inconsistências sobre o saldo e divulgação de valores a receber por venda de imóveis

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 7, o Fundo possui R$ 128.805 mil relativo a valores a receber por venda de imóveis (representando 32,12% de seu patrimônio líquido). Com base em nossos exames: i) esses valores a receber estão sujeitos a atualização conforme previsto nos documentos de compra e venda, contudo, as atualizações têm sido reconhecidas na contabilidade tão somente no momento do recebimento das parcelas (regime de caixa), não estando de acordo com o regime de competência descrito na nota explicativa nº 3.5; e ii) parte dos valores a receber possuem parcelas vencíveis após 12 meses da data base das demonstrações contábeis, indicando que o recebimento previsto ocorrerá a longo prazo, todavia, a totalidade dos valores a receber estão apresentada no ativo circulante. Diante do exposto, em 31 de dezembro de 2022: i) o ativo circulante está superavaliado no montante aproximado de R$ 102.316 mil; ii) o ativo não circulante está subavaliado em montante aproximado de R$ 112.927 mil; e iii) o resultado do exercício e patrimônio líquido estão subavaliados no montante aproximado de R$ 10.611 mil. Adicionalmente, a nota explicativa não apresenta informações comparativas conforme previsto no parágrafo 2º, do artigo 23º, da Instrução CVM nº 516/11.

Ausência de provisão da distribuição de dividendos

Conforme nota explicativa nº 13, o Fundo auferiu no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, "lucro base caixa" no montante de R$ 18.237 mil, todavia, a Administração do Fundo não procedeu com a provisão dos dividendos a serem distribuídos, conforme previsto na lei nº 8.668/93, Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 e Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, sendo que este último, descreve que "*a distribuição de 95% desses lucros, no mínimo semestralmente, é obrigatória e automática nos termos do mesmo art. 10, p.u., da Lei 8.668/93*". Sendo assim, considerando o percentual mínimo descrito anteriormente, o passivo circulante e o patrimônio líquido do Fundo estão subavaliado e superavaliado, respectivamente, no montante de R$ 17.325 mil.

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além dos assuntos descritos na seção “Base para opinião com ressalvas”, determinamos que o assunto descrito abaixo compõe os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Investimentos em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 8 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía R$ 207.050 mil em propriedades para investimento (51,64% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.3.

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

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem: (i) na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; e (ii) na análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

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

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 18 de abril de 2022, com ressalva relativa a ausência de apuração do valor justo de Investimentos em ações de companhias fechadas.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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 administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 21 de julho de 2023.

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

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

TAG GR IV - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 11.326.746/0001-06)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	**4**	2	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	**4**	44.181	11,02%	7.846	2,02%
Aluguéis a receber	**6**	1.849	0,46%	1.473	0,38%
Valores a receber - venda de imóveis	**7**	128.805	32,12%	134.847	34,69%
		174.837	**43,60%**	**144.167**	**37,09%**
Total do Ativo Circulante		**174.837**	43,61%	**144.167**	37,09%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	**5**	19.316	4,82%	16.813	4,33%
		19.316	**4,82%**	**16.813**	**4,33%**
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		134.077	33,44%	140.550	36,16%
Ajuste de avaliação ao valor justo		72.973	18,20%	87.431	22,49%
	8	**207.050**	**51,64%**	**227.981**	**58,65%**
Total do Ativo não Circulante		**226.366**	56,46%	**244.794**	62,98%
Total do ativo		**401.203**	**100,06%**	**388.961**	**100,07%**

Passivo	Nota	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Taxa de administração	**14 e 18**	25	0,01%	26	0,01%
Taxa de gestão	**14 e 18**	43	0,01%	45	0,01%
Auditoria e custódia		16	0,00%	24	0,01%
Taxa de fiscalização CVM		13	0,00%	12	0,00%
Condomínio a pagar		153	0,04%	153	0,04%
Total do passivo		**250**	**0,06%**	**260**	**0,07%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		43.689	10,90%	43.689	11,24%
Amortização de cotas	**11.3**	(21.600)	-5,39%	(21.600)	(0,06)
Distribuição de rendimentos a cotistas	**13**	(50.400)	-12,57%	(50.400)	-12,97%
Reserva de lucros		429.264	107,06%	417.012	107,28%
Total do patrimônio líquido	**10**	**400.953**	**100,00%**	**388.701**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**401.203**	**100,06%**	**388.961**	**100,07%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TAG GR IV - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 11.326.746/0001-06)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis		13.896	12.045
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		122	-
		14.018	**12.045**
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	**7**	8.143	-
Atualização monetária sobre venda de imóveis		1.291	18.456
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	**5**	2.503	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**8**	(14.458)	4.480
		(2.521)	**22.936**
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de condomínio	**15**	(190)	(148)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	**15**	(9)	-
		(199)	**(148)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**11.298**	**34.833**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**11.298**	**34.833**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**4**	3.296	2.173
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**4 e 15**	(686)	(410)
		2.610	**1.763**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria e assessoria	**15**	(247)	(176)
Despesas de auditoria e custódia	**15**	(10)	(40)
Impostos e taxas	**15**	(574)	(505)
Taxa de administração	**14, 15 e 18**	(279)	(291)
Taxa de gestão	**15**	(361)	(499)
Advocatícios	**15**	(129)	(110)
Taxa de fiscalização da CVM	**15**	(42)	(48)
Taxa Anbima	**15**	(6)	(6)
Outras despesas administrativas	**15**	(8)	(27)
		(1.656)	**(1.702)**
Lucro líquido do exercício		**12.252**	**34.894**
Quantidade de cotas em circulação		**17.450**	**17.450**
Lucro por cota - R$		**702,12**	**1.999,66**
Valor patrimonial da cota - R$		**22.977,26**	**22.275,14**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TAG GR IV - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 11.326.746/0001-06)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Reservas de lucros	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020		**43.689**	**-**	**(22.000)**	**382.118**	**403.807**
Amortização de cotas	**11.3**	-	(21.600)	-	-	(21.600)
Resultado do exercício		-	-	-	34.894	34.894
Distribuição de rendimentos	**13**	-	-	(28.400)	-	(28.400)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**10**	**43.689**	**(21.600)**	**(50.400)**	**417.012**	**388.701**
Resultado do exercício		-	-	-	12.252	12.252
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**10**	**43.689**	**(21.600)**	**(50.400)**	**429.264**	**400.953**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

TAG GR IV - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 11.326.746/0001-06)

(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)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	13.520	11.854
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	122	-
Rendimentos de renda fixa	3.296	2.173
Pagamento de despesas de consultoria e assessoria	(247)	(177)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(9)	-
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(8)	(26)
Pagamento de despesas de condomínio	(190)	(146)
Pagamento de honorários advocatícios	(129)	(110)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(18)	(16)
Pagamento de tributos municipais e federais	(574)	(505)
Pagamento de taxa de administração	(280)	(289)
Pagamento de taxa de gestão	(363)	(502)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(41)	(48)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(686)	(410)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(6)	(8)
Caixa líquido das atividades operacionais	**14.387**	**11.790**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição e resgate de ações de companhias fechadas	-	5.203
Custos incrementais	(1.544)	(4.956)
Recebimento sobre venda de imóveis para renda	23.493	17.224
Caixa líquido das atividades de investimento	**21.949**	**17.471**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	-	(21.600)
Rendimentos pagos	-	(28.400)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**-**	**(50.000)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**36.336**	**(20.739)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**7.847**	**28.586**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**44.183**	**7.847**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O TAG GR IV Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), iniciou suas atividades em 19 de setembro de 2012, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis Alvo (ii) na construção, incorporação, no loteamento, bem como no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) 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.

O Fundo se destina exclusivamente a investidores, pessoa física ou jurídica, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor.

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

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis emanam das disposições previstas na Instrução CVM n° 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM n° 472 de 31 de outubro de 2008 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

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

As demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 21 de julho de 2023.

3. Principais práticas contábeis

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (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.

- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem 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.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis 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 de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Apuração de resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior à 90 dias.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

3.8 Lucro por cota

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

3.9 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou superior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme abaixo:

		31/12/2022		31/12/2021	
Conta corrente	**Administradora**	**Valor de mercado**	**% sobre PL**	**Valor de mercado**	**% sobre PL**
Conta corrente - BRL DTVM S.A.		2	-	1	-
Cota de fundo	**Administradora**	**Valor de mercado**	**% sobre PL**	**Valor de mercado**	**% sobre PL**
Itaú Top RF Referenciado DI FICFI (a)	Itaú Unibanco	34.097	8,50%	7.846	2,02%
FI RF BRL Referenciado DI LP (b)	BRL DTVM S.A.	10.084	2,52%	-	-
Total		**44.181**	**11,02%**	**7.846**	**2,02%**

(a) O Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI FICFI tem por objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Referenciado DI”, os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário (“CDI”) ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Fundo conforme descrito no seu regulamento/prospecto. O Itaú Top Renda Fixa Referenciado teve suas demonstrações contábeis relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2022 devidamente auditadas, com relatório do auditor independente emitido em 14 de setembro de 2022, sem modificação de opinião.

(b) O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo, iniciou suas atividades em 18 de abril de 2012, constituído sob a forma de condomínio aberto, classificado como “Renda Fixa - Referenciado DI”, com prazo de duração indeterminado. Tem por objetivo buscar acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro. O FI RF BRL Referenciado teve suas demonstrações contábeis relativas ao exercício social findo em 30 de abril de 2022 devidamente auditadas, com relatório do auditor independente emitido em 27 de julho de 2022, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi contabilizada uma receita no montante de R$ 3.296 (em 2021 – R$ 2.173) na rubrica “Rendas de Aplicações em Fundos de Investimento” e uma despesa de R$ 686 (em 2021 – R$ 410) referente a Imposto de Renda.

5. Ações de companhias fechadas

Movimentações ocorridas no exercício:

Movimentação de ações no exercício	Quantidade de ações	Participação* (%)	Saldos 31/12/2021	Resgate	Ajustes	Saldos 31/12/2022
FBV-PR Participações S.A.	55.465	18,74%	4.797	-	-	4.797
GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.	16.097.957	6,43%	12.016	-	2.503	14.519
Total	**16.153.422**		**16.813**	**-**	**2.502**	**19.316**

Movimentação de ações no exercício	Quantidade de ações	Participação* (%)	Saldos 31/12/2020	Resgate	Ajuste ao Valor Justo	Saldos 31/12/2021
FBV-PR Participações S.A.	55.465	18,74%	10.000	(5.203)	-	4.797
GJP Bossa Nova Empreendimentos S.A.	16.097.957	6,43%	12.016	-	-	12.016
Total	**16.153.422**		**22.016**	**(5.203)**	**-**	**16.813**

O Fundo não obtém controle em nenhuma das SPEs.

Em 30 de novembro de 2021, O fundo efetuou uma redução de capital FBV-PR Participações S.A. no valor de R$ 5.203 (Cinco milhões e duzentos e três mil reais)

Conforme Instrumento de Assunção de Obrigação e Termo de Quitação, datado de 04 de dezembro de 2020, o Fundo assume perante a Companhia a obrigação de integralizar as Ações Preferenciais do Investidor, comprometendo-se a aportar na Companhia o valor total de R$ 10.000 (dez milhões e cinco e cinquenta centavos de real), dos quais R$ 115 (cento e quinze mil e seiscentos e sete reais) serão destinados ao capital social e R$ 9.884 (nove milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil, trezentos e noventa e oito reais e cinquenta centavos) à conta de reserva de capital, até o dia 31 de dezembro de 2020.

Tendo em vista a Assunção de Obrigação, a TAG fica desobrigada em relação à Companhia e ao Investidor, com relação à obrigação de integralização das Ações Preferenciais.

O Investidor declara e reconhece que o fato de a TAG ou pessoa ligada à TAG atuar como sócia ou administradora do Investidor pode caracterizar potencial conflito de interesses nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("ICVM 472"), pelo que aprova integralmente a presente Assunção de Obrigação, bem como os documentos societários decorrentes do fato de o Investidor ter se tornado acionista da Companhia, tais como, exemplificativamente, o estatuto social e as opções de compra de ações outorgadas pelo Investidor e pela TAG nesta data. A presente declaração ratifica o quanto deliberado em assembleia de cotistas, que, nos termos do artigo 25, XIII da ICVM 472, aprovou a celebração da presente Assunção de Obrigação e documentos correlatos.

Em razão da Assunção de Obrigação, a Companhia e o Investidor outorgam à TAG, de maneira irrevogável e irretratável, a mais ampla, geral e irrestrita quitação, para nada mais dela reclamar, a qualquer tempo, com relação às Ações Preferenciais do Investidor.

Conforme Escritura Pública de dação em pagamento datada de 06 de maio de 2019, em razão da liquidação da Indaiatuba Empreendimentos e Participações SPE Ltda., deliberada pelos seus sócios em 03 de maio de 2021, mediante a celebração da Ata de reunião de sócios, a SPE dá em pagamento ao Fundo, os imóveis descritos na escritura, transmitindo-lhe desde já toda a posse, domínio, direitos, inclusive de ação, que tinha e vinha exercendo sobre os imóveis. Esta dação em pagamento, tão somente para efeitos fiscais e de registro é outorgada pelo valor de R$ 12.956, sendo uma parte de R$ 8.586 e outra de R$ 4.370.

Conforme Distrato Social da Indaiatuba Empreendimentos e Participações SPE Ltda. realizado em 01 de outubro de 2019, em razão de não haver mais interesse dos sócios no exercício das atividades sociais da sociedade, e tendo em vista que as obrigações da sociedade foram previamente liquidadas, os sócios decidem, neste ato, pela dissolução, liquidação e extinção da sociedade. De acordo com balanço patrimonial de encerramento, datado em 30 de setembro de 2019, a Sociedade não possui ativos a serem distribuídos nem passivos a serem pagos, exceto com relação ao sócio pessoa física, titular de 1 cota com valor nominal de R$ 0,001 (um real), pago neste ato em moeda corrente nacional, com valores disponíveis no caixa da Sociedade, assumindo o sócio TAG GR IV, com exclusividade, qualquer passivo porventura remanescente.

6. Aluguéis a receber

O saldo de aluguéis a receber em 31 de dezembro de 2022 no valor de R$ 1.849 (em 2021 - R$ 1.473) provisionado no ativo, refere-se a aluguéis a receber por locação dos imóveis, descritos na nota 8.

Prazo	**31/12/2022**
Vencidos até 360 dias	2
Vencidos até 180 dias	395
A vencer	1.450
Total	**1.849**

7. Valores a receber - venda de imóveis

Conforme Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel, com Condições Resolutivas e Outras Avenças, o Fundo compromete-se a vender o imóvel localizado na Rua Vergueiro, nº 5.002, esquina com a Avenida Ricardo Jafet, objeto da matrícula nº 124.908 à TF 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda. A Compradora adquiri o imóvel pelo preço certo e justo de R$ 82.000, a ser pago da seguinte forma: A título de sinal e princípio de pagamento, R$ 2.000 em 10 (dez) dias da data da assinatura do Instrumento e, a título de complemento do sinal, R$ 18.000, em parcela única, com vencimento no prazo de 30 (trinta) dias da superação de todas as cláusulas precedentes e resolutivas do negócio. A título de complemento do preço, será pago R$ 7.350, mediante 49 (quarenta e nove) parcelas, mensais e consecutivas, no valor de R$ 150 cada, que será atualizada pelo INCC, vencendo a primeira quando da formalização da escritura e juntamente com o pagamento pela Compradora ao Vendedor da parcela de R$ 18.000. O saldo remanescente de R$ 54.650 será pago em parcela única, atualizado pelo CDI, devidos ao final do prazo de 50 (cinquenta) meses da data da outorga da escritura definitiva.

Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, o Fundo compromete-se a vender o imóvel localizado na Rua Tupinambás, com área construída de 2.441,80m², situado no município de Indaiatuba, objeto de matrícula nº 131698. A Compradora adquiriu o imóvel pelo preço certo e justo de R$ 6.200 a ser pago da seguinte maneira: A título de sinal e princípio de pagamento, R$ 1.600 no dia da assinatura do Instrumento e, a título de complemento do preço, R$ 4.600 dividido em 3 notas promissórias; a primeira no valor de R$ 900 após 101 dias do fechamento do contrato, a segunda no valor de R$ 1.500 após 164 dias e a última parcela no valor de R$ 2.700 após 317 dias.

Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, o Fundo compromete-se a vender o imóvel localizado na Rodovia Engenheiro Ermênio de Oliveira Penteado, situado no município de Indaiatuba, objeto de matrícula nº 31.770. A compradora adquiriu o imóvel pelo preço certo e justo de R$ 10.000 a serem pagos em 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas no valor de R$ 278, através de TED (Transferência Eletrônica Disponível) e corrigidas pela média aritmética entre o CDI e o IGP-M do período.

Imóvel	Valor da parcela (em reais – R$)	Parcela restantes	Total (em reais – R$)
Vergueiro	198.570,10	22	4.368.542,20
Vergueiro	72.374.862,93	1	72.374.862,93
Indaiatuba	277.777,78	32	8.888.888,96
Indaiatuba	2.700.000,00	1	2.700.000,00
Barra Funda	382.872,79	1	382.872,79
Barra Funda	1.336.330,65	30	40.089.919,50
		Total	**128.805.086,38**

8. Propriedades para Investimentos

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo possui os investimentos nos seguintes imóveis, classificados como propriedades para investimentos.

- Imóvel localizado à rodovia Engenheiro Ermênio de Oliveira Penteado (Rodovia SP075 – Santos Dumont – sentido Campinas) Bairro Pinheirinho, Município de Indaiatuba, Estado de São Paulo. O referido imóvel possui matrícula de nº 54.787 e 31.770, trata-se de duas glebas adjacentes com frentes para Rodovia SP075, de formatos irregulares e topografias praticamente planas, totalizando 148.363 m^2. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2022 no valor justo de R$ 25.300 (2021 - R$ 22.056) para a matrícula nº 54.787, e o imóvel registrado sob a matrícula nº 31.770 foi vendido em 31 de agosto de 2022 (em 2021 o valor justo foi de R$ 11.226).

- Imóvel localizado à rua Amanás, Quadra C, Lote 3, Quinta dos Angicos, Município de Cotia, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 37.547. Trata-se de um terreno de 6.179 m2, localizado no futuro loteamento Jardim Maranhão, que atualmente não possui acesso direto, comprometendo a vistoria in loco. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2022 no montante de R$ 1.000 (2021 – R$ 560), conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Horbia Fair Opinion.

- Imóvel tipo edifício, situado na Rua Tupinambás, 617 Jardim Guanabara, na cidade, distrito, município, Comarca e Registro de Imóveis de Indaiatuba, SP, objeto da matrícula nº 89.691 e nº 55.367. Trata-se de um terreno de 5.388,26 m^2 onde está implantado um imóvel comercial composto de um galpão voltado para uso de um supermercado e cobertura externa, totalizando 4.172,31 m^2 de área construída. Os imóveis foram vendidos em 12 de maio de 2022, sendo avaliado ao valor justo em 31 de dezembro de 2021 no montante de R$ 120 para a matrícula nº 55.367 e R$ 3.480 para a matrícula nº 89.691, conforme laudo elaborado pela Horbia Fair Opinion.

- Imóvel localizado na Avenida José de Souza Campos, nº 900, Bairro do Cambuí, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nº 112.861, 97.500 e 35.652, com 1.431,13 m² de área terreno. Trata-se de um terreno onde está implantado um imóvel comercial com 813,35 m^2 de área construída, distribuído em 2 pavimentos (térreo e mezanino) e construções anexas. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2022 no montante de R$ 5.000 (2021 - R$ 6.900) conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Horbia Fair Opinion.

- Apartamento Condomínio Princesa de Gales, com 488,23 m² de área útil e 1.004,25 m² de área total. O imóvel está situado no condomínio residencial, situado na Rua Dr. Guilherme da Silva, nº 360, do município de Campinas, SP. Trata-se de um edifício residencial de alto padrão denominado Princesa de Gales, com 16 apartamentos, sendo a unidade em estudo de número 61, com 584,23 m^2 privativos e 8 vagas. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2022 no montante de R$ 7.300 (2021 - R$ 6.900) conforme laudo elaborado pela Horbia Fair Opinion.

- Imóvel localizado na Rua do Flautim, 286, Condomínio Residencial Parque das Araucárias, Campinas – SP, com 723,00 m² de área de terreno. Trata-se de uma casa residencial de alto padrão de estilo moderno, com 583,63 m² de área construída. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2022 no montante de R$ 4.900 (2021 - R$ 4.800), conforme laudo elaborado pela Horbia Fair Opinion.

- Imóvel localizado na Rodovia Dom Pedro I, altura do KM 131, na Gleba 02 da Fazenda São Quirino, Município de Campinas, Estado de São Paulo, cuja matrícula é 95.722. Referido imóvel, devidamente matriculado sob o nº 95.722. Trata-se de uma gleba com 31.564,06 m², integrante de outras grandes glebas que tem previsto um desenvolvimento para a região. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2022 no montante de R$ 7.350 (2021 - R$ 7.300) pela Horbia Fair Opinion.

- Imóvel localizado à Alameda Itahubá, Chácaras Joapiranga, Município de Valinhos, Estado de São Paulo, com área de terreno de 17.305 m². Trata-se de um desenvolvimento imobiliário de galpões industriais, os quais estão sendo implantados de acordo com as matrículas do terreno, tornando-os independentes comercialmente. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2022 no montante de R$ 11.900 (2021 - R$ 14.809) pela Horbia Fair Opinion.

- Empreendimento denominado “Power Center Cica”, localizado na Rua Cica, com frente também pelas Ruas São Luís, Rua Venceslau de Queirós, Rua Moreira Cesar e Rua Zuferey, Jd Cica, Município de Jundiai e Estado de São Paulo, cuja matrícula de nº 83.672. Trata-se de um complexo comercial implantado em uma antiga fábrica da CICA, distribuído em vários galpões industriais, com área total construída de 44.790 m². O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2022 no montante de R$ 110.000 (2021 - R$ 129.500), porém o Fundo possui 9% de participação neste empreendimento, totalizando, portanto, R$ 12.000 (2021 - R$ 15.000) conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Horbia Fair Opinion

- Imóvel localizado na Avenida Sete de Setembro, nº 1.796, Bairro da Vila Galvão, Município de Guarulhos e Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 151.202, com 1,960,42 m² de área construída e 3.124,00 m² de área de terreno. O imóvel é atualmente locado para um supermercado dentro zona de projeto especial ou estratégico. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2022 no montante de R$ 13.250 (2021 - R$ 14.700) conforme laudo elaborado pela Horbia Fair Opinion.

- Imóvel localizado na Avenida Deputado Benedito Matarazzo esquina com a Avenida Cassiano Ricardo, Jardim Alvorada, município de São José dos Campos, Estado de São Paulo. Trata-se de um terreno de 27.636,16 m² onde está implantado 3 imóveis comerciais, sendo um de grande porte e dois menores, com área total construída de 9.918,58 m². Atualmente possui como ocupantes a Telha Norte, Renault e Germany. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2022 no montante de R$ 29.500 (2021 - R$ 32.210), conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Horbia Fair Opinion.

- Imóvel localizado na Rua Cica s/nº, esquina com Rua São Luís, Bairro de Vila Francisco Eber, Município de Jundiaí, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 2.685 do Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí. Trata-se de um terreno de 12.841 m2, o terreno possui confrontação nos fundos com o Rio Água Abaixo. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2022 no montante de R$ 8.400 (2021 - R$ 7.900) conforme laudo elaborado pela Horbia Fair Opinion.

- Imóvel localizado na Avenida Professora Déa Ehrhardt Carvalho, 100 – Casa 8 B, no Condomínio Pátio Santa Fé, Bairro Gramado, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, objeto da matrícula de incorporação nº 89.827 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, com 900,55 m² de área de terreno. Trata-se de uma casa residencial de alto padrão em estilo moderno, distribuído em 2 pavimentos (térreo e superior), com 4 suítes, sendo uma master O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2022 no montante de R$ 6.400 (2021 - R$ 5.600), conforme laudo elaborado pela Horbia Fair Opinion.

- Imóvel localizado na Rodovia Anhanguera, km 106.250 m, sentido capital-interior, Município de Sumaré, Estado de São Paulo, cuja matrícula nº 97.426. Trata-se de um terreno de 39.266,20 m² situado abaixo do nível da via de acesso, de formato irregular e topografia praticamente plana. Não foi identificado visualmente quaisquer vegetações ou aquíferos que pudessem interferir no seu valor de mercado. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2022 no montante de R$ 13.700 (2021 - R$ 12.000) conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Horbia Fair Opinion.

- Imóvel localizado na Rua Comendador Gil Pinheiro, nº463, Bairro da Chácara Califórnia, Município e Estado de São Paulo. O imóvel é atualmente uma loja de comércio de materiais de construção edificada sobre um terreno que pertence à região administrativa do Carrão, no município de São Paulo, com 9,695,00 m² de área construída e 20.427,83 m² de área de terreno. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2022 no montante de R$ 30.350 (2021 - R$ 30.760), conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Horbia fair opinion.

- Imóvel localiza-se na altura do km 106 da Rodovia Anhanguera, Bairro Nova Veneza, Cidade de Sumaré, Estado de São Paulo. Objeto da matrícula 97.425 do Registro de Imóveis de Sumaré/SP, com 40.300,00 m² de área de terreno, onde está implantado um complexo comercial composto de 3 galpões adjacentes mais construções de apoio, totalizando 16.867 m² de área construída, onde possuem como ocupantes a Saint Gobain e Unique. O imóvel está avaliado em 31 de dezembro de 2022 no montante de R$ 30.700 (2021 - R$ 31.660) conforme laudo de avaliação econômica elaborado pela Horbia fair Opinion.

O quadro abaixo apresenta as movimentações dos imóveis integrantes a carteira do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Descrição dos Imóveis	Valor de mercado 2021	Aquisição/ venda/ dação	Custo Incremental	Ajuste a valor justo	Valor de mercado 2022
Imóvel Engenheiro Ermênio de Oliveira Penteado	11.226	(4.417)	-	(6.809)	-
Imóvel Engenheiro Ermênio de Oliveira Penteado	22.056	-	-	3.244	25.300
Imóvel Quinta dos Angicos - Matrícula nº 124.908	560	-	-	440	1.000
Imóvel rua Tupinambás, 617	120	(120)	-	-	-
Imóvel Cambuí (Lotes 14, 17 e 18 - Campinas)	6.900	-	-	(1.900)	5.000
Imóvel Condomínio Princesa de Gales (Campinas)	6.900	-	-	400	7.300
Imóvel Flautim	4.800	-	-	100	4.900
Imóvel Campinas SP 95 722 (Gleba 02) Mat. nº 95.722	7.300	-	-	50	7.350
Imóvel Valinhos (Gleba1-B)	14.809	-	844	(3.753)	11.900
Imóvel rua Tupinambás, 617	3.480	(3.480)	-	-	-
Imóvel Cica (Jundiaí)	15.000	-	-	(3.000)	12.000
Imóvel Vila Galvão (Guarulhos)	14.700	-	-	(1.450)	13.250
Imóvel Telha Norte Serimbura (São José dos Campos)	32.210	-	-	(2.710)	29.500
Imóvel Vila Francisco Eber (Rua Cica - Jundiaí)	7.900	-	700	(200)	8.400
Imóvel Condomínio Pátio Santa Fé (Campinas)	5.600	-	-	800	6.400
Imóvel Sumaré	12.000	-	-	1.700	13.700
Imóvel Telha Norte (Aricanduva)	30.760	-	-	(410)	30.350
Imóvel Telha Norte Anhanguera (Sumaré)	31.660	-	-	(960)	30.700
Total	**227.981**	**(8.017)**	**1.544**	**(14.458)**	**207.050**

Descrição dos Imóveis	Valor de mercado 2020	Aquisição/ venda/ dação	Custo Incremental	Ajuste a valor justo	Valor de mercado 2021
Imóvel Engenheiro Ermênio de Oliveira Penteado	12.000	-	-	(774)	11.226
Imóvel Engenheiro Ermênio de Oliveira Penteado	23.580	-	-	(1.524)	22.056
Imóvel Quinta dos Angicos - Matrícula nº 124.908	500	-	50	10	560
Imóvel rua Tupinambás, 617	122	-	-	(2)	120
Imóvel Cambuí (Lotes 14, 17 e 18 - Campinas)	7.600	-	-	(700)	6.900
Imóvel Condomínio Princesa de Gales (Campinas)	6.900	-	-	-	6.900
Imóvel Flautim	4.500	-	-	300	4.800
Imóvel Campinas SP 95 722 (Gleba 02) Mat. nº 95.722	6.600	-	-	700	7.300
Imóvel Valinhos (Gleba1-B)	8.681	2.250	2.703	1.175	14.809
Imóvel rua Tupinambás, 617	3.512	-	-	(32)	3.480
Imóvel Cica (Jundiaí)	11.650	-	-	3.350	15.000
Imóvel Vila Galvão (Guarulhos)	15.900	-	-	(1.200)	14.700
Imóvel Telha Norte Serimbura (São José dos Campos)	29.250	-	-	2.960	32.210
Imóvel Vila Francisco Eber (Rua Cica - Jundiaí)	7.900	-	-	-	7.900
Imóvel Condomínio Pátio Santa Fé (Campinas)	5.600	-	-	-	5.600
Imóvel Sumaré	13.000	-	-	(1.000)	12.000
Imóvel Telha Norte (Aricanduva)	30.300	-	-	460	30.760
Imóvel Telha Norte Anhanguera (Sumaré)	30.900	-	-	760	31.660
Total	**218.495**	**2.250**	**2.753**	**4.483**	**227.981**

Avaliação a valor justo

Os imóveis foram avaliados pela avaliadora independente Horbia Fair Opinion, a qual utilizou os Métodos Comparativos e da Renda como metodologia aplicável, sendo a primeira para determinar a premissa preço de venda das unidades do empreendimento e a segunda para identificar o Valor presente do empreendimento.

Método comparativo

Este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

Método da Renda ou Fluxo de Caixa Descontado

Identifica o valor de mercado do bem com base em um desenvolvimento imobiliário.

Para a análise financeira do empreendimento, foi adotado o Método de Fluxo de Caixa Descontado, através do qual calculamos o Valor Presente Líquido (VPL) e a Taxa Interna de Retorno (TIR) anual que o empreendimento apresentará durante um período determinado.
Nos fluxos de caixa elaborados foram lançados os investimentos (custos relacionados à implantação), as receitas e as despesas ao longo de um período determinado, através de estimativas elaboradas pela Horbia.

As premissas foram identificadas através das pesquisas de mercado realizadas e de orçamentos estimativos para os produtos. A partir destes cenários foram calculados os VPLs.

9. Gerenciamento de riscos

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

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados em seu regulamento.

Destacamos abaixo os principais riscos:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização - O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de crédito - Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda desses Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

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

Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Consultor Imobiliário poderá não encontrar Imóveis-Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda o Administrador, desde que com a aprovação dos Cotistas do Fundo.

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário – A Lei n.º. 9.779, 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, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

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

Riscos ambientais – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das Cotas e não dos imóveis – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

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

10. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 17.450 (em 2021 – 17.450) cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 22.977,26 (em 2021 – R$ 22.275,14), perfazendo o montante total de R$ 400.953 (em 2021 – R$ 388.701).

11. Emissão, subscrição e integralização, resgate e negociação de cotas

11.1. Emissão de cotas

A 1ª emissão de cotas do Fundo previa a emissão de 50.000 Cotas de série única, limitado ao montante máximo de subscrição de R$ 50.000, cujo valor unitário era de R$ 1. Atingido o patamar mínimo de distribuição de 5.000 cotas, o Administrador poderá decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do período de distribuição.

A 2ª emissão de cotas do Fundo previa a emissão de 8.750 Cotas de série única, limitado ao montante máximo de subscrição de R$ 35.000, cujo valor unitário era de R$ 4. Atingido o patamar mínimo de distribuição de 5.000 (cinco mil) cotas, o Administrador poderá decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do período de distribuição.

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

A assembleia geral de cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização dessas cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

11.2. Subscrição e integralização

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve emissão ou integralização de cotas.

11.3. Amortização de cotas

No exercício findo em 2022, não houve amortização de cotas.

No exercício findo em 2021, o fundo efetuou pagamento de amortização de cotas no montante de R$ 21.600, tendo esses valores sido aprovados pelos cotistas em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 28 de dezembro de 2021.

11.4. Resgate

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

11.5. Negociação de cotas

As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos. As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

12. Rentabilidade e patrimônio líquido médio

Informações referentes aos exercícios		
	2022	**2021**
Rentabilidade do Fundo %	3,15%	8,64%
Patrimônio Líquido Médio R$/mil	R$ 398.795	R$ 418.871

Rentabilidade obtida no passado não é garantia de rentabilidade futura.

13. Distribuição de rendimentos

Observados eventuais reinvestimentos e/ ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, a administradora distribuirá, no mínimo, 95% dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do regulamento do Fundo.

Os rendimentos auferidos no período serão distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias uteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo terem outra destinação dada pela assembleia de geral ordinária de cotistas.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**2022**	**2021**
Lucro líquido do exercício	12.252	34.894
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	14.458	(4.480)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(2.503)	-
Receita com atualização monetária por venda de imóvel	(5.583)	17.224
Aluguéis a receber	(246)	(191)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(141)	(168)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**18.237**	**47.279**
Rendimentos retidos no exercício	(18.237)	(423)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	**(18.237)**	**(423)**
Rendimentos apropriados	**-**	**46.856**
Rendimentos brutos pagos no período	**-**	**46.856**
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	0,00%	99,11%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(18.237)	(423)

Em assembleia geral de cotistas realizada em 24 de outubro de 2022 foi aprovado o não pagamento da distribuição de 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos pelo Fundo no período compreendido entre 01 de janeiro de 2022 e 31 de junho de 2022, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015, de 18 de março de 2015, mediante recolhimento do imposto de renda devido.

Em assembleia geral de cotistas realizada em 30 de janeiro de 2023 foi aprovado a distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo, na importância de R$ 18.237, referente ao exercício de 2022, com pagamento em 30/01/2023.

14. Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos, consultoria imobiliária, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, conforme estabelecido no regulamento, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de 12 seu pagamento, , pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo devido o primeiro pagamento no segundo dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas os demais no segundo dia útil dos meses subsequentes, observado os valores mínimos mensais previstos , valores estes que serão atualizados anualmente, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

A Remuneração do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário será devida, a partir de 01 de julho de 2019 e demais períodos, conforme as tabelas abaixo descritas:

Taxas	% máximo em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo	Valor mínimo mensal a ser cobrado em R$
Remuneração do administrador	0,07% incidente do PL do Fundo	R$ 18
Remuneração do gestor	0,00%	Não aplicável
Remuneração do consultor imobiliário	0,18% incidente do PL do Fundo	R$ 18
Total	**0,25% incidente do PL do Fundo**	**R$ 36**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 as despesas com taxa de administração e gestão foram de R$ 279 e R$ 361, respectivamente (em 2021 – R$ 291 e R$ 499).

O consultor imobiliário recebe, a título de remuneração, parcela da taxa de administração nos termos do contrato de consultoria imobiliária, a qual é paga diretamente pelo Fundo, sendo que, o gestor não fará jus a qualquer remuneração.

Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

15. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, estão representados conforme a seguir:

Encargos debitados ao Fundo	**31/12/2022**		**31/12/2021**	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Despesas de condomínio	190	0,05%	148	0,04%
Despesas de manutenção e conservação	9	-	-	-
Despesas com IR s/ aplicações financeiras	686	0,17%	410	0,10%
Despesa de consultoria	247	0,06%	176	0,04%
Despesas de auditoria e custodia	10	-	40	0,01%
Impostos e taxas	574	0,14%	505	0,12%
Taxa de administração	279	0,07%	291	0,07%
Taxa de gestão	361	0,09%	499	0,12%
Advogados	129	0,03%	110	0,03%
Taxa de fiscalização da CVM	42	0,01%	48	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	6	-	6	-
Outras despesas	8	-	27	0,01%
	2.541	**0,64%**	**2.260**	**0,55%**

Patrimônio Líquido Médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é de R$ 398.795 (em 2021 - 418.871).

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 a incidências 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;

• 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. Demandas judiciais

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

18. Operações com partes relacionadas

As transações ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 com partes relacionadas, conforme CPC 05, estão abaixo detalhadas:

Ativo	Instituição	Relacionamento	31/12/2022	31/12/2021
Disponibilidades	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	2	1
Aplicações cotas de fundo	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	10.084	-

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	279	291
Taxa de gestão	Tag Investimentos Ltda	Gestora	361	499
Valores a pagar	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	25	26
Taxa de gestão	Tag Investimentos Ltda	Gestora	43	45

19. Custodia de títulos e valores mobiliários

Os serviços de tesouraria, controladoria, distribuição de cotas e custódia são prestados pela Brl Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

As cotas de fundos de investimentos são custodiadas pelo respectivo administrador do Fundo.

As ações da companhia fechada encontram-se registradas nos livros sociais da própria companhia investida.

20. Divulgação de informações

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

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Registra-se que a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto a RSM Brasil Auditores Independentes - S.S. (RSM Brasil), auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

22. Deliberação em assembleia

Em assembleia geral de cotistas realizada em 24 de outubro de 2022, foi aprovado o não pagamento da distribuição de 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos pelo Fundo no período compreendido entre 01 de janeiro de 2022 e 31 de junho de 2022, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015, de 18 de março de 2015, mediante recolhimento do imposto de renda devido, tendo em vista que os recursos serão destinados para pagamento de obrigações tributárias dos imóveis do Fundo.

Em assembleia geral de cotistas realizada em 18 de junho de 2022, foi aprovada a alienação do Imóvel, pelo Fundo, pelo preço certo e ajustado de R$ 10.000. Em decorrência do acima, o Cotista aprovou também o Administrador a tomar todas as providências necessárias para concretizar a alienação do Imóvel, incluindo, mas não se limitando a assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra.

Em assembleia geral de ordinária cotistas realizada em 19 de maio de 2022, foi aprovada as demonstrações contábeis do fundo referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

Em ata de assembleia Geral de Cotistas realizadas em 04 de março de 2022, foi aprovado sem qualquer restrição ou ressalva a alienação do Imóvel, pelo Fundo, pelo preço certo e ajustado de R$ 6.200. Em decorrência do acima, o Cotista aprovou também o Administrador a tomar todas as providências necessárias para concretizar a alienação do Imóvel, incluindo, mas não se limitando a assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra.

Em assembleia geral de cotistas realizada em 06 de janeiro de 2022, foi aprovada a ratificação da alienação dos imóveis (i) matrícula nº 31.770, Livro nº 2, Ficha nº 1 e (ii) matrícula nº 54.787, Livro nº 2, Ficha nº 1, ambos registrados no Ofício da Comarca de Indaiatuba/SP Imóveis, mediante Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel, firmado em 17 de novembro de 2021.

23. 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 indústria, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em base puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnicas 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 nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo por meio do resultado em 31 de dezembro de 2022:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa	-	44.181	-	44.181
Ações de companhias fechadas	-	-	19.316	19.316
Propriedades para investimento	-	-	207.050	207.050
Total do ativo	**-**	**44.181**	**226.366**	**270.547**

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo por meio do resultado em 31 de dezembro de 2021:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa	-	7.846	-	7.846
Ações de companhias fechadas	-	-	16.813	16.813
Propriedades para investimento	-	-	227.981	227.981
Total do ativo	**-**	**7.846**	**244.794**	**252.640**

24. 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.

Conforme fato relevante divulgada em 04 de junho de 2021, pelo Administrador que foi aprovada pelo Banco Central do Brasil a transferência da totalidade das ações de emissão da Administradora para a Apex Fund Holding Ltda, com sede na Av. Avenida Nove de Julho, Nº. 3228, conjunto 604, Jardim Paulista, São Paulo – SP, inscrita sob o CNPJ/MF nº 37.668.744/0001-99 (“Operação”) e, tendo sido cumpridas igualmente todas as demais condições precedentes, a operação foi concluída.

25. Eventos subsequentes

Em assembleia geral de cotistas realizada em 30 de janeiro de 2023 foi aprovado as seguintes matérias:

(a) a distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo, na importância de R$ 18.237, referente ao exercício de 2022, com pagamento em 30/01/2023; e
(b) a amortização parcial de cotas, no montante bruto de R$ 30.762, com a subsequente versão deste montante ao cotista do Fundo até 30/01/2023, permanecendo inalterado o número de Cotas emitidas pelo Fundo.

Em 07 de março de 2023, foi informado ao mercado, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 04 de junho de 2021, que foi aprovada pelo Banco Central do Brasil a transferência da totalidade das ações de emissão da Administradora para a Apex Fund Holding Ltda.

Robson Christian H. Dos Reis
CRC 1SP214011

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável

****