

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)
Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras em
14 de abril de 2023**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações de resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 14 de abril de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2023 (data de início do exercício social do Fundo) a 14 de abril de 2023 (data da transferência da administração do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário em 14 de abril de 2023 (data da transferência da administração), o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2023 (data de início do exercício social do Fundo) a 14 de abril de 2023 (data da transferência da administração do Fundo), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 período 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 financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em ações de companhia fechada mensurado pelo método de equivalência patrimonial

Veja nota explicativa nº 3.3 e 6

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 14 de abril de 2023, o Fundo possui investimento em ações de companhia fechada no valor de R\$ 422.018 mil, correspondentes a 99,96% de seu patrimônio líquido. Estes investimentos foram mensurados pelo método de equivalência patrimonial (MEP), o qual possui o ajuste a valor justo da propriedade para investimento da companhia investida para adequação da política contábil do Fundo. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo das propriedades para investimentos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e nos dados dos laudos de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • Analisamos as informações da companhia investida, incluindo a validação do percentual de participação do Fundo, com base nas movimentações ocorridas no período, e recalculamos a equivalência patrimonial; • Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na determinação do estudo do valor justo da propriedade para investimento detida pela companhia investida; • com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos na determinação do estudo do valor justo da propriedade para investimento detida pela companhia investida; • Efetuamos procedimentos de auditoria na companhia investida, determinando os riscos de auditoria identificados e avaliando os nossos resultados alcançados; e • avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis o saldo do investimento em ações de companhia fechada, bem como as suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao período de 1º de janeiro de 2023 a 14 de abril de 2023.

Responsabilidade da administração do Fundo 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 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 do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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 dos auditores 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 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 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 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 financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

São Paulo, 30 de agosto de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP027685/O-0 F SP



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 35.507.610/0001-60**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42**Balanço patrimonial****Em 14 de abril de 2023 (data de transferência da Administração)***(Em milhares de reais)*

Ativo	Notas explicativas	14/04/2023	% PL
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa		217	0,05%
Disponibilidades	5 e 16	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	216	0,05%
Não circulante			
Investimentos			
Ações de companhias fechadas		422.018	99,97%
Brz CD1 Investimentos Imobiliários S.A.	6	422.018	99,97%
Total do ativo		422.235	100,02%
Passivo	Notas explicativas	14/04/2023	% PL
Circulante			
Auditoria e custódia		40	0,01%
Taxa de administração	7 e 16	17	0,00%
Taxa de fiscalização CVM		12	0,00%
Provisões e contas a pagar		4	0,00%
		73	0,02%
Total do passivo		73	0,02%
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas	10.a	268.294	63,55%
Lucros acumulados		154.016	36,48%
(-) Distribuição de rendimentos aos cotistas	8	(148)	-0,04%
Total do patrimônio líquido	9	422.162	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		422.235	100,02%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 35.507.610/0001-60**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42**Demonstração dos resultados****Período de 1º de janeiro a 14 de abril de 2023 (data de transferência da Administração)***(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)*

	Notas explicativas	De 01/01/2023 a 14/04/2023
Ações de companhias fechadas		
Resultado de equivalência patrimonial	6	6.707
Resultado líquido de atividades imobiliárias		6.707
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	10
Despesas de IR sobre resgates de cotas de fundo de renda fixa	5	(2)
		8
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de administração	7, 12 e 16	(116)
Despesas de auditoria e custódia	12	(66)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(12)
Despesa de consultoria e assessoria	12	(8)
Reversão de despesa	<u>///////</u>	110
Outras despesas operacionais	12	(20)
		(112)
Lucro líquido do período		6.603
Quantidade de cotas em circulação		3.538.046
Lucro por cota - R\$		1,87
Valor patrimonial da cota - R\$		119,32

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.610/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 1º de janeiro a 14 de abril de 2023 (data de transferência da Administração)

(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2022		268.294	-	147.413	415.707
Resultado do período		-	-	6.603	6.603
Distribuições de rendimentos aos cotistas	8	-	(148)	-	(148)
Em 14 de abril de 2023 (data de transferência da administração)	9	268.294	(148)	154.016	422.162

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.507.610/0001-60

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

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Período de 1º de janeiro a 14 de abril de 2023 (data de transferência da Administração)

(Em milhares de reais)

Descrição	De 01/01/2023 a 14/04/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendimentos de cotas de fundos de investimentos	10
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(132)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(26)
Pagamentos de consultorias e assessorias	(8)
Pagamento de IR sobre resgates de cotas de fundo de renda fixa	(2)
Pagamento de outras despesas operacionais	(16)
Caixa líquido das atividades operacionais	(174)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	400
Caixa líquido das atividades de investimentos	400
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Distribuição de rendimentos aos cotistas	(148)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(148)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	78
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	139
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	217

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Barzel CD1 Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 35.507.610/0001-60)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro a 14 de abril de 2023 (data de transferência da administração)

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

1. Contexto operacional

O Barzel Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento Imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08, pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 26 de outubro de 2018 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 12 de novembro de 2020, e é composto inicialmente por imóveis alvo cuja originação, modernização (retrofit) e locação foram realizados exclusivamente pela Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda. ("Barzel").

As cotas do Fundo podem ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral.

O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e tem como objeto a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em ativos imobiliários, com foco na exploração direta ou indireta de imóveis alvo, no médio e longo prazo, buscando a valorização, conservação e boa manutenção dos imóveis alvo e, caso necessário, seu reposicionamento no mercado, de forma a proporcionar aos seus cotistas a remuneração adequada para o investimento realizado, por meio da exploração dos imóveis alvo e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, mediante locação típica ou atípica (built to suit), arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida, desde que atendam à política de investimento do Fundo, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

A gestão e consultoria imobiliária é prestada pela Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.128, 4º andar, Bairro Jardim Paulistano, ("Barzel").

A Administradora do Fundo juntamente com o Consultor imobiliário avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

O Fundo é registrado na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, porém, as suas cotas não são negociadas.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM 516/2011, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

As demonstrações financeiras para o período findo de 01 de janeiro a 14 de abril de 2023 (data de transferência da administração) foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de agosto de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora 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 período do relatório.

3.1 Caixa e equivalente de caixa

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

3.2 Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela Administradora do fundo onde os recursos são aplicados, exceto quando estes não estiverem a valor de mercado e, neste caso, seja ajustado ao seu valor justo.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

3.3 Valor justo da companhia fechada

As ações de companhias fechadas são avaliadas em conformidade com a norma contábil que trata de investimento em coligada e controlada e em empreendimento controlado em conjuntamente de negócios em conjunto.

As informações contábeis das companhias fechada, utilizadas para aplicações de método da equivalência patrimonial, foram elaboradas na mesma data das demonstrações financeiras do Fundo.

Adicionalmente, é somado ao valor das ações, o valor justo dos imóveis integrantes no balanço patrimonial da companhia investida com base no (i) laudo de avaliação econômica para a determinação do valor justo das propriedades imobiliárias.

3.4 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.

3.5 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.

iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros 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;
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.
- Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e quando os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Caixa e equivalentes de caixas: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de fundos de renda fixa.

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.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

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.

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.

3.6 Provisões e 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 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 Administradora, 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 explicativas nas demonstrações financeiras, 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.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

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 em 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 financeiras. 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".

3.8 Prejuízo por cota

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

3.9 Partes relacionadas

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

4. Riscos associados ao Fundo

Não obstante o emprego pelo administrador e pelo gestor, de plena diligência e boa prática de administração e gestão de fundos de investimentos e da estrita observância da política de investimento definida no regulamento, das regras legais e regulamentares em vigor, esse Fundo está sujeito a outros fatores de risco que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, aos cotistas.

A administração de riscos do Fundo se dá no nível geral por meio do monitoramento dos empreendimentos e das empresas investidas, do acompanhamento dos projetos e dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado.

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a Administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser impactados por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a) taxas de juros;
- b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c) flutuações cambiais;
- d) inflação;

- e) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f) política fiscal;
- g) instabilidade social e política; e
- h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Distribuição de rendimentos

A política de distribuição de rendimentos pelo Fundo é calculada de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do regulamento do Fundo.

4.1.4 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, 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.

4.1.5 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de partes 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.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2 Riscos relativos ao Fundo

4.2.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.2.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.2.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, 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.

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 máxima de 15% (quinze por cento) para não residentes. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

4.2.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

5. 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:

	Instituição	14/04/2023	
		Qtd.	Saldo
Disponível			
Depósitos à vista	BRL Trust DTVM		1
Subtotal			1
Cotas de fundos de renda fixa			
Itaú Corp Plus RF FIC FI	Itaú Unibanco S.A.	1.766	216
Subtotal		1.766	216
Total		1.766	217

O Fundo Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. e tem por objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa – referenciado”, os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do CDI ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Fundo conforme descrito no seu regulamento.

No período findo de 01 de janeiro a 14 de abril de 2023 (data de transferência da administração) foi reconhecido no resultado do Fundo, o montante de R\$ 10 de receitas com cotas de fundos de investimentos e estão sendo apresentadas nas demonstrações de resultado na rubrica “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

No período findo de 01 de janeiro a 14 de abril de 2023 (data de transferência da administração) foi reconhecido no resultado do Fundo, o montante de R\$ 2 de despesas de IR com resgates de cotas de fundos de investimentos e estão sendo apresentadas nas demonstrações de resultado na rubrica “Despesas de IR sobre resgates de cotas de fundo de renda fixa”.

6. Ações de companhia fechada

Em 14 de abril de 2023 (data de transferência da administração) o Fundo detém 218.588.455 ações nominativas e sem valor nominal da investida Brz CD1 Investimentos Imobiliários S/A, que representa 100% do capital social da Companhia.

Denominação social	14/04/2023		
	Qtde.	% Participação	Saldo Contábil
Brz CD1 Investimentos Imobiliários S.A.	218.588.455	100%	422.018
Total	218.588.455	100%	422.018

Durante o período findo em 14 de abril de 2023, as ações da sociedade investidas foram atualizadas pelo método de equivalência patrimonial, o qual contém o ajuste ao valor justo da propriedade para investimentos detidas pela companhia investida, conforme quadro abaixo:

Denominação social	Saldo em 31.12.2022	Resultado por equivalência	Saldo em 14.04.2023
Brz CD1 Investimentos Imobiliários S.A.	415.311	6.707	422.018
Total	415.311	6.707	422.018

A característica da companhia investida ou que o Fundo manteve investimento no exercício está abaixo detalhada:

Brz CD1 Investimentos Imobiliários S.A. (“CD1”): sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2218, 4º andar, sala 403. A sociedade tem prazo de duração de 20 (vinte anos), contados em 01 de setembro de 2017. A sociedade tem por objeto: (i) a compra e venda de bens imóveis próprios, construídos ou a construir, urbanos ou rurais, residências ou comerciais, a incorporação imobiliária, o desmembramento, loteamento e urbanização de áreas; (ii) a locação de bens imóveis próprios destinados à venda, com forma de potencializar sua atratividade para venda ou reduzir os gastos com manutenção; e (iii) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na condição de sócia.

O capital social da sociedade é de R\$ 184.033, dividido em 218.588.455 ações, totalmente subscrito e integralizadas em moeda corrente nacional, integralmente detido pelo Barzel Fundo de Investimento Imobiliário.

A Brz CD1 Investimentos Imobiliários S.A. é proprietária do imóvel urbano, industrial, galpão, monousuário, denominado “Galpão CD GPA”, localizado na Via Anhanguera - km 17, Osasco/SP. O imóvel possui 187.974,20 m² e 127.198,51 m² de área total construída.

Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos da sociedade investida

Em 31 de dezembro de 2022, as ações da sociedade fechada, investida do Fundo, foi avaliada pelo método de equivalência patrimonial, o qual considera o ajuste a valor justo do imóvel de sua propriedade, uma vez que a essência econômica do investimento, é buscar a valoração a longo prazo e ou a obtenção de receitas imobiliárias através de recebimentos de dividendos. O valor justo do imóvel, foi avaliado em R\$ 466.903, substanciado por laudo de avaliação, elaborado pela Cushman & Wakefield, empresa global de serviços comerciais e está entre as maiores empresas de serviço imobiliários comerciais do mundo, operando em aproximadamente 400 escritórios em 60 países, com cerca de 50.000 funcionários e administra aproximadamente cerca de 4,1 bilhões de pés quadrados do espaço comercial, sendo considerada uma das 3 grandes empresas de serviços imobiliários comerciais, ao lado da CBRE e da JLL, na qual avaliou a propriedade de investimentos (unidade geradora de caixa), utilizando a metodologia de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado.

As principais premissas utilizadas pelo avaliador foram:

- Período de fluxo: 10 anos;
- Taxa de desconto: 9% ao ano;
- Taxa de capitalização (“Cap Rate”): 7,75% ao ano;
- Grau de fundamentação (i): 2;
- Grau de precisão (ii): 2; e
- Vacância: 0% (zero por cento).

(i) Grau de fundamentação: está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

(ii) Grau de precisão: Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

7. Taxa de administração e performance

O administrador recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, remuneração correspondente ao maior entre: (i) 1% (um por cento) ao ano (montante este passível de desconto e/ou renúncia parcial e/ou integral mediante acordo entre administrador, consultor imobiliário e gestor), incidente sobre (a) o patrimônio líquido do Fundo; ou (b) o valor de mercado do Fundo, caso as cotas tenham integrado, ou passado a integrar índice de mercado no mês anterior ao do pagamento da remuneração; e (ii) remuneração mínima mensal prevista na tabela abaixo, a qual é atualizada anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE (“taxa de administração”):

Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do fundo	Taxa de administração	Taxa de administração
	(antes da primeira oferta pública de cotas do Fundo)	(após a primeira oferta pública de cotas do Fundo)
Até R\$ 300.000	R\$ 20	R\$ 35
Acima R\$ 300.000 Até R\$ 500.000	R\$ 30	R\$ 45
Acima R\$ 500.000 Até R\$ 1.000.000	R\$ 45	R\$ 60
Acima R\$ 1.000.000 Até R\$ 2.000.000	R\$ 50	R\$ 65

A taxa de administração é provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 dias, apropriadas e pagas mensalmente a Administradora, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos à Barzel, na qualidade de gestor e consultor imobiliário, ao custodiante e ao escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no período findo de 01 de janeiro a 14 de abril de 2023 (data de transferência da administração) foi de R\$ 116.

O saldo a pagar em 14 de abril de 2023 (data de transferência da administração) relativo à taxa de administração é de em R\$ 17.

Taxa de performance

Além da taxa de consultoria e gestão, a Barzel faz jus a uma taxa de performance, referente aos períodos encerrados a cada 12 (doze) meses.

A taxa de performance é apurada após decorrido o período de 12 (doze) meses contados (i) da primeira oferta pública de cotas, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400 (“primeira oferta pública de cotas”), ou (ii) do último pagamento de taxa de performance, e será facultada sua cobrança pela Barzel desde que a taxa de performance seja superior a zero até o último dia útil do mês de encerramento de cada período de apuração, bem como será apurada e paga por ocasião da destituição ou substituição da Barzel, nos termos do seu regulamento, sendo que o gestor faz jus a 20% sobre os rendimentos distribuídos no período que ultrapassar 6% ao ano (benchmark) da soma do valor das emissões realizadas pelo Fundo até o início do mês de competência da apuração, adicionando-se ao valor da segunda emissão de cotas do Fundo o valor total das cotas existentes antes desta emissão com base em sua precificação, atualizados pela variação do IPCA/IBGE, desde a data de cada emissão até o início do mês de apuração.

No período findo de 01 de janeiro a 14 de abril de 2023 (data de transferência da administração), não houve a cobrança de taxa de performance.

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

No período findo de 01 de janeiro a 14 de abril de 2023 (data de transferência da administração), o Fundo distribuiu a título de rendimentos um montante de R\$ 148, o qual está representado pelo quadro

abaixo:

Rendimentos	De 01/01/2023 a 14/04/2023
Lucro líquido do período	6.603
Equivalência patrimonial	(6.707)
Dividendos recebidos	400
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(70)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	226
Rendimentos retidos no período	(78)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(78)
Rendimentos apropriados	148
Rendimentos líquidos pagos no período	148

9. Patrimônio líquido

Em 14 de abril de 2023 (data de transferência da administração) o patrimônio líquido do Fundo é composto de 3.538.046 cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 119,32 (cento e dezenove reais e trinta e dois centavos), que representa um patrimônio líquido de R\$ 422.162.

10. Emissões, amortização e resgates de cotas

a) Emissões de cotas

A primeira emissão de cotas do Fundo foi realizada de acordo com as características e os termos descritos no suplemento anexo ao regulamento do Fundo, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização das respectivas cotas.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora poderá, após recomendação da Barzel, decidir por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM nº 472, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros (caso assim admitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis), cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, limitadas ao valor total de R\$ 6.000.000, desconsiderando o valor da primeira oferta pública de cotas (“capital autorizado”).

Sem prejuízo do disposto acima, mediante previa aprovação da assembleia geral de cotistas, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, independentemente da utilização do capital autorizado, inclusive, mas sem restrição, com o fim de adquirir novos ativos, bem como realizar modernizações (*retrofit*), reformas, benfeitorias ou expansões nos imóveis alvo, de acordo com a sua política de investimento e observado que: (i) o valor de cada nova cota, conforme recomendação da Barzel, deverá ser fixado tendo-se como base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso) (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (c) o valor de mercado das cotas já emitidas; ou (d) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores; (ii) aos cotistas em dia com suas obrigações frente ao Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, não sendo admitidas cotas fracionárias, observados os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a

integralização em bens e direitos; na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos da B3 ou do Escriturador, conforme o caso; e (iv) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

No período de 01 de janeiro a 14 de abril de 2023 (data de transferência da administração) não houve emissão de novas cotas.

Em 14 de abril de 2023 (data de transferência), o Fundo possui um total de R\$ 268.294 de cotas integralizadas.

b) Amortização de cotas

As cotas podem ser amortizadas a qualquer momento, a critério da Administradora, sempre sob a orientação afirmativa do gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido.

A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo administrador, às expensas do Fundo, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a amortização e o valor amortizado. Na data da implementação da amortização parcial o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data da realização do anúncio de amortização parcial.

No período de 01 de janeiro a 14 de abril de 2023, não houve amortização de cotas.

c) Resgates de cotas

O Fundo foi constituído sobre a forma de condomínio fechado, portanto os cotistas não podem requerer o resgate de suas cotas. As cotas serão resgatadas quando da liquidação do Fundo, sendo permitida a amortização das cotas.

11. Rentabilidade

No período de 1º de janeiro de 2023 a 14 de abril de 2023 (data de transferência) a rentabilidade apurada considerando-se o prejuízo líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no período, foi positiva em 1,59%.

12. Encargos debitados ao Fundo

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

Descrições dos encargos	De 01/01/2023 a 14/04/2023	
	Saldo	% sobre PL Médio
Taxa de administração	116	0,03%
Despesas de auditoria e custódia	66	0,02%
Taxa de fiscalização da CVM	12	0,00%
Despesa de consultoria e assessoria	8	0,00%
Reversão de despesa	(110)	(0,03%)
Outras despesas operacionais	20	0,00%
Total	112	0,03%

O patrimônio líquido médio do período findo de 1º de janeiro a 14 de abril de 2023 (data de transferência

da administração) foi de R\$ 419.553.

13. Tributação

Os Fundos de investimentos imobiliários, conforme legislação em vigor, deverão distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados pelo regime de competência, ajustado pelo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

De acordo com a referida instrução Normativa, 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.

De acordo com a Lei 8.668/93, alterada pela lei 9.779/99, e com o artigo 37 da Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos fundos de investimento imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de cotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Investidores estrangeiros

Os rendimentos pagos à cotistas residentes e domiciliados em países considerados não paraíso fiscal são tributados em 15% e para os residentes e domiciliados em países considerados como paraíso fiscal são tributados em 20%, conforme Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015.

14. Demandas judiciais

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

15. Serviços de custódia e tesouraria

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

As cotas de fundos de investimento são custodiadas pelos respectivos administradores dos fundos, as ações de companhias fechadas encontram-se registradas nos livros de ações sociais das respectivas companhias.

16. Partes relacionadas

As transações com partes relacionadas no período de 01 de janeiro a 14 de abril de 2023 (data de transferência da administração) estão relacionadas abaixo:

Disponibilidades	Instituição	Parte relacionada	14/04/2023
Depósitos bancários	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1

Despesas	Instituição	Parte relacionada	14/04/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	116

Valores a pagar	Instituição	Parte relacionada	14/04/2023
-----------------	-------------	-------------------	------------

17. Alteração estatutária

Em 14 de abril de 2023 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, foram deliberadas e aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Em 10 de março de 2023 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, foi deliberada e aprovada a transferência da administração, que passa a ser o Banco Ourinvest S.A., após o fechamento do mercado do dia 14 de abril de 2023.

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.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 14 de abril de 2023 (data de transferência da administração).

Em 14/04/2023	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimentos RF	216	-	216
Total	216	-	-

19. Divulgação de informações

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

20. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM

175, a qual 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. A Resolução entrará em vigor em 2 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

Em atendimento à norma vigente, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo de 01 de janeiro a 14 de abril de 2023 (data de transferência da administração), contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

Robson Christian H. dos Reis

Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri

Diretor Responsável