Demonstrações financeiras

BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 21.044.600/0001-21
(Administrado pelo Banco Genial S.A –
CNPJ: 45.246.410/0001-55)

31 de dezembro de 2023
com o Relatório do Auditor Independente

BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 21.044.600/0001-21

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

Índice

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

Demonstrações financeiras auditadas

Demonstrações da posição financeira 6
Demonstração do resultado 7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido..... 8
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto.....9
Notas explicativas às demonstrações financeiras 10

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

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

Relatório do auditor independente sob re as demonstrações financeiras
Aos Cotistas e à Administradora do
BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Administrado pelo Banco Genial S.A (“Administradora do Fundo”)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais 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 BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2023, 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

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Valor justo de propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de propriedades para investimento em imóveis acabados para renda, mensurados ao seu valor justo, totalizava R$510.200 mil, representando 98,88% do total do patrimônio líquido do Fundo. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo, foram baseadas em premissas subjetivas adotadas pela Administradora do Fundo, e, conforme nota explicativa nº 5, incluem, entre outros, o valor presente dos fluxos de caixa descontados, com base principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações de mercado disponíveis à data de avaliação do laudo.
O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e os efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento exercido pela Administradora do Fundo na determinação das premissas de seu cálculo, as quais estão descritas na nota explicativa nº 5. Uma mudança em alguma dessas premissas pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; (b) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação destes documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções, dentre outros, conforme fornecidos pela Administradora do Fundo; (c) a análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos do modelo de projeções e a comparação do valor justo da propriedade para investimento sob avaliação; (d) o exame de informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas; (e) a avaliação da objetividade e competência da Administradora do Fundo; (f) analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados verificados no mercado; e (g) avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas nas demonstrações financeiras .

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre propriedade para investimento em imóveis acabados para renda, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, conforme o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que sua base de mensuração é ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.
Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros: (a) a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014 (b) confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo; (c) analisamos os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros e os ajustes na base de cálculo das distribuições; e (d) avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes
As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 31 de março de 2023, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários 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 Administradora 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 financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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, 28 de março de 2024.

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

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

BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 21.044.600/0001-21
Administrado por Banco Genial S.A
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

ATIVO	Nota	31/12/2023	%PL	31/12/2022	%PL
CIRCULANTE		5.858	1,14	6.416	1,21
Disponibilidades		**45**	**0,01**	**27**	**0,01**
Bancos		45	0,01	27	0,01
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**962**	**0,19**	**6.366**	**1,20**
Cotas de fundos de investimento	6	962	0,19	6.366	1,20
Valores a receber		**4.851**	**0,94**	**23**	**0,00**
Alugueis a receber	4	4.839	0,94	-	0,00
IR sobre resgate de fundos		12	0,00	22	0,00
Outros valores a receber		-	0,00	1	0,00
Outros valores a receber		**1**	**0,00**	**-**	**0,00**
Despesas antecipadas		1	0,00	-	0,00
NÃO CIRCULANTE		510.200	98,88	528.600	99,67
INVESTIMENTO		510.200	98,88	528.600	99,67
Propriedades para investimento		**510.200**	**98,88**	**528.600**	**99,67**
Imóveis acabados para renda	5	510.200	98,88	528.600	99,67
TOTAL DO ATIVO		516.058	100,02	535.016	100,88
PASSIVO					
CIRCULANTE		88	0,02	4.676	0,88
Encargos a Pagar		**88**	**0,02**	**4.676**	**0,88**
Distribuição de rendimentos a pagar		-	0,00	4.533	0,85
Taxa de administração a pagar		40	0,01	38	0,01
Auditoria e custódia a pagar		44	0,01	-	0,00
Demais valores a pagar		4	0,00	105	0,02
TOTAL DO PASSIVO		88	0,02	4.676	0,88
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		515.970	100,00	530.340	100,00
Cotas integralizadas	8	290.062	56,22	290.062	54,69
Lucros Acumulados		225.908	43,78	240.278	45,31
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO		516.058	100,02	535.016	100,88

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

Valores em Milhares de Reais

	31/12/2023	31/12/2022
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	53.365	54.555
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos	(18.540)	30.678
Outras receitas/despesas com propriedade para investimentos	-	(421)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	**34.825**	**84.812**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	**34.825**	**84.812**
Outros Ativos Financeiros	**598**	**464**
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento	598	592
Despesas de IR / IOF sobre resgates de títulos de renda fixa	-	(128)
Receitas / (despesas) operacionais	**(726)**	**(1.560)**
Despesas com taxa de administração	(485)	(456)
Despesas de auditoria e custódia	(94)	(91)
Despesa com assessoria técnica	(79)	(500)
Taxa de fiscalização CVM	(40)	(40)
Despesas com cartório	(4)	(467)
Outras despesas operacionais	(24)	(6)
Lucro líquido do exercício	**34.697**	**83.716**
Quantidade de cotas	290.062	290.062
Lucro por cota	119,62	288,61
Rentabilidade % (lucro líquido (prejuízo) /patrimônio líquido)	6,72%	15,79%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	290.062	213.611	503.673
Lucro líquido do exercício	-	83.716	83.716
Distribuição de resultado no exercício	-	(57.049)	(57.049)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	290.062	240.278	530.340
Lucro líquido do exercício	-	34.697	34.697
Distribuição de resultado no exercício	-	(49.067)	(49.067)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	290.062	225.908	515.970

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 21.044.600/0001-21
Administrado por Banco Genial S.A
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - MÉTODO DIRETO - EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
Valores em Milhares de Reais

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	48.389	59.864
Aplicação e resgate de cotas de fundos de investimento	736	560
Pagamento de Comissão e Corretagem	-	(421)
Pagamento de taxa de Administração	(483)	(450)
Pagamento de taxa da CVM	(40)	-
Pagamento de auditoria e custódia	(94)	-
Pagamento de tributos	(136)	(100)
Pagamento de consultoria jurídica	(79)	(593)
Pagamento de serviços de manutenção	-	(2)
Pagamento de serviços de consultoria	-	(210)
Demais pagamentos	(75)	(212)
Caixa líquido das atividades operacionais	**48.218**	**58.436**
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	(4)	(167)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(4)**	**(167)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(53.600)	(52.516)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(53.600)**	**(52.516)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(5.386)**	**5.753**
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	6.393	640
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	1.007	6.393

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. INFORMAÇÕES GERAIS

O BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") foi constituído em 04 de março de 2015, iniciando suas operações 11 de março do mesmo ano, sob forma de condomínio fechado e com prazo indeterminado de duração, nos termos da Lei 8.668/93, Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472 nº 472/08"), e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos nos imóveis por meio de aquisição de direitos reais sobre os imóveis ou dos imóveis, ou ainda, a realização de investimentos em ativos de renda fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, de acordo com a legislação vigente.

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

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1 Elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII").

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução, especificamente aplicáveis aos FII, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

2.2 Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora em 28 de março de 2024.

2.3 Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICA CONTÁBEIS

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 e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. *Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração*

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das 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.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários em cotas de fundos de investimento referenciado pelo valor de custo e classificadas como para negociação e são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pelos Administradores dos fundos onde os recursos são aplicados. O Fundo considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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

Em geral, os ativos 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 e passivos 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. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

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 da renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

c) Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

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

d) Demonstração do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros 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, serviços 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.

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.

e) Provisões e passivos contingentes

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

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

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

f) Apuração de resultados

O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

g) Estimativa contábil

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e notas explicativas. Os resultados finais dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo de propriedade para investimento.

h) Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do período.

i) Demonstração dos Fluxos de Caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

O Administrador do Fundo classifica na demonstração dos fluxos de caixa os juros pagos relacionado a obrigação por aquisição de imóvel como atividade de financiamento, por entender que eles representam custos para obtenção de recursos financeiros pelos cotistas.

4. ALUGUÉIS A RECEBER

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía R$ 4.839 a receber a título de aluguel. O valor foi recebido em 05 de janeiro de 2024.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não possuía saldo a receber a título de aluguel, pois o locatário do imóvel realizou pagamento dentro do próprio mês de competência.

Nos exercícios não houve registro de provisões para perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa.

5. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

a. Imóvel

	31/12/2023		31/12/2022	
Descrição do imóvel	% Participação	Valor justo	% Participação	Valor justo
001 - Edifício comercial localizado na Avenida Venezuela nº 154 e nº 156 e na Avenida Barão de Tefé nº 27, ambos na cidade e estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas nºs 46.808 e 46.809 do 7º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. O prédio tem destinação não residencial e foi construído na modalidade *built-to-suit* para a empresa L'Oreal, padrão AAA, com 19.225,55 m² de área BOMA sobre os imóveis, com o objetivo de auferir renda por meio de locação comercial.	100%	510.200	100%	528.600

Até 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía 70% do Edifício comercial (Imóvel) localizados na Avenida Venezuela nº 154 e nº 156 e na Avenida Barão de Tefé nº 27.

Em julho de 2018, o Fundo adquiriu mais 15% de participação no Imóvel, pelo valor de R$51.518, dos quais R$31.671 se deu através da conversão de debêntures emitidas pela Barão de Tefé SPE Empreendimentos Imobiliários S.A. que o Fundo possuía e o pagamento adicional de R$19.847. Em dezembro de 2018 o Fundo adquiriu mais 15% de participação do Imóvel, se tornando assim, detentor de 100%. Tal aquisição foi realizada pelo montante de R$ 52.917.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação externa elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., líder mundial em serviços imobiliários, datado de 10 de janeiro de 2024 e 07 de fevereiro de 2023, respectivamente.

Os laudos foram estimados por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações de mercado disponíveis à data de avaliação do laudo.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo estão demonstradas a seguir:

2023

Imóvel	Método utilizado	Período de análise	Taxa de desconto
001	Capitalização de renda através do fluxo de caixa descontado (fluxo real)	11 anos	7,50% a.a. para a receita corrente derivada do contrato de aluguel firmado, 7,50% de perpetuidade.

2022

Imóvel	Método utilizado	Período de análise	Taxa de desconto
001	Capitalização de renda através do fluxo de caixa descontado (fluxo real)	11 anos	7,50% a.a. para a receita corrente derivada do contrato de aluguel firmado, 7,25% de perpetuidade.

O imóvel possui um único inquilino que é ocupado por uma empresa de alto perfil no mercado. Por este motivo, não está sendo considerado vacância. Adicionalmente, o Fundo não incorreu com despesas de manutenção nos exercícios de 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu uma perda de R$18.540 (2022: ganho de R$30.678) a título de ajuste a valor justo.

A movimentação ocorrida na rubrica de propriedade para investimento está descrita a seguir:

Saldos em 31 de dezembro de 2021	497.700
Ajuste a valor justo	30.678
Ajuste de linearização dos aluguéis	137
Gastos capitalizados	85
Saldos em 31 de dezembro de 2022	528.600
Ajuste a valor justo	(18.540)
Ajuste de linearização dos aluguéis	136
Gastos capitalizados	4
Saldos em 31 de dezembro de 2023	510.200

6. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo obteve uma receita de R$598 (2022: R$592) referente a aplicações em cotas de fundos de investimento de renda fixa com remuneração atrelada à variação do certificado de depósito interbancário (CDI). As posições em aplicações financeiras são demonstradas a seguir:

Posição em 31 de dezembro de 2023

Títulos para negociação	Quantidade	Valor de custo R$	Valor de mercado R$
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	586.432,5888	960	962

Posição em 31 de dezembro de 2022

Títulos para negociação	Quantidade	Valor de custo R$	Valor de mercado R$
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	4.434.859,7426	6.349	6.366

7. RISCOS ASSOCIADOS AO FUNDO

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

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

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo este objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

7.2 Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações do Imóvel e exploração de outros Ativos Imobiliários que eventualmente sejam adquiridos pelo Fundo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários do Imóvel, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

7.3 Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

7.4 Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

7.5 Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

7.6 Risco de desapropriação: Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

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

7.8 Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, 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 Ativos Imobiliários, conforme aplicável. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.

7.9 Risco das contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

7.10 Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Imóvel e, eventualmente, de outros Ativos Imobiliários, e o saldo restante para os Ativos de Renda Fixa, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa.

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

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

Além disso, cumpre mencionar que há a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas.

Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

7.12 Riscos do prazo: Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

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

7.14 Riscos de crédito: Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação do Imóvel do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

7.15 Risco de Vacância: Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação do Imóvel, ainda que o Administrador seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração do Imóvel, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância deste, pelo período que perdurar a vacância.

7.16 Risco relacionado a Oferta via Instrução CVM 476: Tendo em vista que as cotas objeto da Primeira Emissão do Fundo foram ofertadas nos moldes da Instrução CVM 476, revogada pela Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, tal oferta não foi registrada perante a CVM, estando os Cotistas que subscrevam cotas no âmbito dessa oferta expostos aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.

7.17 Risco de revisão judicial dos contratos de locação: Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

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

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

7.20 Risco geral de criação de novas leis: 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 investimentos no Brasil está sujeita a alterações. Ainda, poderá ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos, 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.

8. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE COTAS

As cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de:

i. Oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 e suas alterações, ou;

a. Oferta pública

Com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, revogada pela Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM nº 472/08, conforme previsto em respectivo suplemento. O Fundo não é público e não possui cotas negociadas.

b. Subscrição de cotas

Cada cotista deverá: (i) assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos do regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo telefone, endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail); e (ii) caso aplicável, o cotista assinará Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição obrigando-se, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar as suas cotas subscritas.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de cotas, com o correspondente cancelamento das cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM 400/03, revogada pela Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize a oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida oferta pública de distribuição de cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

c. Emissões

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

Em 11 de março de 2015, ocorreu a primeira emissão de cotas do Fundo composta por 200.000.000 cotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o capital do Fundo está composto por 290.062.066 cotas totalizando R$ 290.062, totalmente integralizadas.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

d. Resgates

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

e. Amortizações

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 dias de seu recebimento pelo Fundo.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, na proporção de suas cotas, após a alienação dos Ativos do Fundo, podendo tais Ativos ser objeto de dação em pagamento, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve amortizações de cotas.

9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento. O resultado auferido pelo Fundo no período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 15º dia útil de cada mês.

A distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, é apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo efetuou a distribuição de resultados no montante de R$49.067 (2022: R$57.049), proveniente do lucro líquido financeiro originado por suas atividades operacionais.

Os saldos de rendimentos a distribuir foram calculados como segue:

	2023	2022
(=) Lucro Contábil apurado no período segundo o regime de competência	34.697	83.716
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(4.839)	(30.678)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	18.528	143
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	4.533	5.877
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(4.676)	(161)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	48.243	58.897
Rendimento distribuído	49.067	57.049
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	101%	97%
Rendimento pago no exercício	53.600	52.516
Rendimento referente ao exercício atual	49.067	52.516
Rendimento referente ao exercício anterior	4.533	-
Rendimentos a pagar no exercício seguinte	-	4.533

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo realizou a compensação de imposto de renda, no montante de R$124 (2022: R$95), o qual foi repassado ao cotista na distribuição de rendimentos, conforme disposto na Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxa de administração e custódia

Pelos serviços de administração e gestão, o Fundo pagará, a partir da data da primeira integralização de cotas, uma taxa de administração equivalente a R$25, devendo a mesma ser paga mensalmente, até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, sendo que o referido valor será atualizado anualmente a contar da data de início de funcionamento do Fundo, ou na menor periodicidade admitida em lei, pela variação positiva acumulada do IGP-M ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Administradora fez jus a R$485 (2022: R$456) referente a taxa de administração.

b. Taxa de performance, ingresso e saída

O Fundo não cobrará taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

c. Demais encargos

	31/12/2023		31/12/2022	
	R$ mil	%	R$ mil	%
Taxa de administração	(485)	0,09%	(456)	0,09%
Taxa de fiscalização da CVM	(40)	0,01%	(40)	0,01%
Despesa com assessoria técnica	(79)	0,02%	(500)	0,09%
Despesas com cartório	(4)	0,00%	(467)	0,09%
Auditoria e custódia	(94)	0,02%	(91)	0,02%
Outras receitas/despesas	(24)	0,00%	(6)	0,00%
Total	(726)	0,14%	(1.560)	0,29%

11. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da cota, o patrimônio líquido médio e a rentabilidade do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foram os seguintes:

Exercício findo em	Valor da cota R$	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade (%)
31/12/2023	1,7788	532.597	6,51
31/12/2022	1,8284	533.424	5,29

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidades

Nos exercícios de 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo manteve movimentação em conta corrente o Banco Genial S.A. (“Banco”), Administrador do Fundo e prestador de serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R$45, se encontra apresentado na rubrica “Bancos” do Balanço Patrimonial (2022: R$27).

b. Despesas com partes relacionadas

Durante 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 10a. O total da despesa e o passivo seguem abaixo:

	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração – exigibilidades	40	38
Taxa de administração – resultado	485	456
Taxa de custódia – exigibilidades	4	4
Taxa de custódia - resultado	54	51

13. TRIBUTAÇÃO

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

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

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

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

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

O cotista do Fundo é investidor não-residente no país sujeitos ao imposto de renda de 15%.

14. PRESTADORES DE SERVIÇOS

A Administradora contratou os seguintes serviços:

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

15. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

16. DEMANDAS JUDICIAIS

O Fundo é parte em três processos trabalhistas, um processo administrativo e um processo cível que estão em andamento, no montante de R$204.615 (2022 – sem valor), cuja probabilidade de perda foi estimada como possível. Portanto, nenhuma provisão foi registrada nas demonstrações financeiras.

O processo mais relevante, no montante de R$115.772 e representando 56,58% de todos

os processos, se refere ao processo administrativo, datado em 10 de abril de 2021, que é originado de autos de infração que foram instaurados pela Receita Federal do Brasil.

O segundo processo mais expressivo, no montante de R$88.802 e representando 43,40% de todos os processos, se refere ao processo cível, datado em 16 de dezembro de 2021, que é originado do objeto de reequilíbrio econômico-financeiro de contrato de locação.

17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

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

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

18. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, da Comissão de Valores Mobiliários, registra-se que o Fundo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

19. DIREITO DE VOTO

O Fundo tem como política não exercer o direito de votar nas assembleias gerais dos ativos detidos pelo mesmo. Todavia, a Administradora, a seu critério, diretamente ou por representantes legalmente constituídos para tal fim, poderá comparecer nas assembleias dos ativos detidos pelo Fundo e votar, hipótese em que divulgará, nas demonstrações financeiras anuais, o teor e a justificativa dos votos.

20. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimento	-	962	-	962
Propriedades para investimento	-	-	510.200	510.200
Total do ativo	-	962	510.200	511.162

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimento	-	6.366	-	6.366
Propriedades para investimento	-	-	528.600	528.600
Total do ativo	-	6.366	528.600	534.966

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

21. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

a) Regulamentação CVM:

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 472. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor.

Os impactos das novas regulamentações sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

b) Mudanças na tributação:

Em 30 de outubro de 2023 foi sancionada a Lei nº 14.711 que altera as regras de tributação de investimentos estrangeiros em Fundos de Investimento em Participações (FIP). Dentre outras mudanças, para esses investimentos serem isentos do imposto de renda, o FIP precisa ser classificado como uma “entidade de investimento”, segundo a regulamentação do Conselho Monetário Nacional (CMN).

Em 12 de dezembro de 2023, foi sancionada a Lei nº 14.754 que dispõe, dentre outras matérias, sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País, equiparando as regras tributárias entre fundos de condomínios abertos e fechados. A Lei entrou em vigor na data da sua publicação, produzindo efeitos imediatos para determinados dispositivos e, a partir de 1º de janeiro de 2024, para os principais dispositivos.

Em 29 de dezembro de 2023, foi sancionada a Lei nº 14.789 que alterou alguns dispositivos da Lei nº 14.754 relacionados à apuração da base de cálculo do imposto.

A Lei nº 14.754 consolida as regras de tributação dos fundos de investimento. Os investidores brasileiros em FIP, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) e Fundo de Investimento em Índice de Mercado (ETF) serão tributados pelo imposto de renda somente na data do resgate de cotas, sem a tributação periódica conhecida como “come-cotas”, desde que esses fundos sejam classificados como entidades de investimento. Ademais, o FIDC precisa aplicar no mínimo 67% da sua carteira em direitos creditórios.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2023, o CMN aprovou a Resolução nº 5.111 que regulamenta os conceitos de entidade de investimento e de direitos creditórios, para efeitos do disposto nas Leis nº 14.711 e 14.754.

A Resolução CMN conceitua entidade de investimento como os fundos de investimento que possuem gestão profissional, representada por agentes ou prestadores de serviços com

poderes para tomar decisões de investimento e de desinvestimento de forma discricionária, com o propósito de obter retorno por meio de apreciação do capital investido ou de renda, ou ambos.

Em relação ao conceito de direitos creditórios para fins da composição da carteira de FIDC, a Resolução CMN contempla os ativos financeiros que tipicamente compõem a carteira desses fundos, como duplicatas, carteiras de crédito vencidas, precatórios e outros. Ficam de fora do conceito de direitos creditórios, para efeitos da Lei nº 14.754, somente os ativos de renda fixa tradicionais, como os títulos públicos e os Certificados de Depósito Bancário (CDB's), com o objetivo de evitar que o FIDC venha a ser utilizado para esses investimentos. O FIDC disporá do prazo de 6 meses para adequar a sua carteira.

Segundo a Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, os cotistas de FIP, FIDC e ETF que não forem classificados como entidades de investimento passarão a estar sujeitos à tributação periódica do "come-cotas" a partir de 2024. Os rendimentos produzidos passarão a estar sujeitos ao imposto de renda na fonte de 15%, retido semestralmente em maio e novembro de cada ano. As cotistas pessoas físicas desse Fundos tiveram o direito de optar pelo pagamento antecipado do imposto de renda sobre os rendimentos acumulados até 31 de dezembro de 2023 a uma alíquota reduzida de 8%, dividido em seis parcelas. A primeira parcela do imposto deveria ser paga até o dia 29 de dezembro de 2023 e as demais devem ser pagas entre janeiro e maio de 2024.

De acordo com o Art. 26, § 2º e § 3º, da Lei nº 14.754, para fins de apuração da base de cálculo do imposto, não será computada a contrapartida positiva ou negativa decorrente da avaliação, pelo valor patrimonial ou pelo valor justo das Investidas, desde que o ganho ou a perda esteja evidenciada em subconta nas demonstrações financeiras do Fundo não classificado como entidades de investimento.

Ainda, de acordo com o Art. 26, § 6º-A, da Lei nº 14.754, incluído pela Lei nº 14.789, de 29 de dezembro de 2023, os valores recebidos pelo FIP de suas empresas investidas, inclusive na forma de dividendos e juros sobre o capital próprio ou em virtude de baixa ou liquidação de investimento, não comporão a base de cálculo do imposto de renda, desde que o Fundo não classificado como entidades de investimento reinvista esses valores em ativos autorizados no prazo estabelecido para a verificação do enquadramento da sua carteira, conforme regulamentação da CVM, hipótese em que o valor correspondente será transferido da subconta do investimento original para a subconta do novo investimento.

c) Pronunciamentos novos ou revisados

O IASB (International Accounting Standards) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência, com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1)	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações a serem introduzidas no CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa (IAS 7)	Alterações para esclarecer as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais sobre esses acordos. Essas mudanças visam ajudar os usuários das demonstrações financeiras a entender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
	obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez das entidades.	

O Fundo decidiu não adotar antecipadamente as alterações no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis, sendo essa sem impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

Pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2023:

O Fundo avaliou e adotou as normas abaixo para o atual exercício, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações financeiras.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (IAS 8)	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2023.
Alterações no CPC 26 (R1) – Divulgação de Políticas Contábeis (IAS 1)	As mudanças no CPC 26 buscam orientar as entidades na aplicação do critério de materialidade nas divulgações de políticas contábeis, visando torná-las mais úteis. Isso é feito substituindo o termo "significativas" por "materiais" e oferecendo diretrizes sobre como aplicar o conceito de materialidade na tomada de decisões sobre essas divulgações.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

22. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 23 de janeiro de 2024, o Fundo realizou pagamento de R$4.804 referente à distribuição de rendimentos aos cotistas.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

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