Izar Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 22.646.161/0001-90

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2022

Ref.: Relatório nº 246DQ-017-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	8
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
Izar Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
Rio de janeiro – RJ

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Izar Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos decorrentes do assunto descrito na seção "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Izar Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") em 31 de dezembro de 2022, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

Demonstrações financeiras auditadas da cia investida Frade Spot Participações S.A.

Conforme apresentado na Nota Explicativa no 5e, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía investimento em ações na sociedade de propósito imobiliário Frade Spot Participações S.A. ("SPI") no montante total de R$ 69.997 mil, que representavam 31,67% do seu Patrimônio Líquido. As demonstrações financeiras da SPI relativas à data-base de 31 de dezembro de 2022, foram auditadas por outros auditores que emitiram o relatório em 21 de fevereiro de 2024, contendo ressalva relacionada aos seguintes assuntos: (i) contas receber com partes relacionadas: A Companhia possui contas a receber com a parte relacionada KPFR Empreendimentos Imobiliários S.A., a qual encontra-se em processo de recuperação judicial. A entidade não elaborou análise de recuperabilidade deste saldo para fins de determinação de uma eventual provisão para perda estimada. Se a entidade tivesse efetuado essa análise, certos elementos das demonstrações financeiras da SPI poderiam ser afetados de forma relevante. (ii) mensuração do valor de aplicações financeiras: A SPI possuí aplicação financeira de longo prazo mensurada ao custo de aquisição ao invés de realizá-lo pelo valor justo conforme requerido pelo CPC 48/IFRS9-Instrumentos financeiros.

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

A Administração da SPI acredita não ser possível mensurar confiavelmente o valor justo devido ao fato de não existir cotações de mercado disponíveis para os títulos e valore mobiliários. Se a SPI tivesse mensurado o valor justo dos instrumentos financeiros, certos elementos das demonstrações financeiras da SPI poderiam ser afetados de forma relevante. Dessa forma, não foi possível avaliar os possíveis efeitos desses assuntos no valor do investimento da SPI nas demonstrações financeiras do Fundo, em 31 de dezembro de 2022.

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 com ressalva.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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. Além do assunto descrito na seção "Base para opinião com ressalva", determinamos que os assuntos descritos a seguir são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Estoque de imóveis a comercializar

(Conforme Nota Explicativa nº 5.a, "Estoque de imóveis para venda")

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo investir em ativos imobiliários de empreendimento para venda, que estão avaliados ao seu valor de custo haja visto ser menor do que o valor realizável líquido conforme apurado através de análise do mercado. Em 31 de dezembro de 2022, o valor de custo desses investimentos era de R$ 150.466 mil e valores a receber referente de unidades imobiliárias vendidas montavam R$ 269 mil, o equivalente a 68,20% do Patrimônio Líquido do Fundo. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a valorização e a realização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** verificação por amostragem dos contratos de PCV's (Promessa de compra e venda) e matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos para a análise do valor recuperável dos imóveis. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos na comparação de mercado; **(iv)** análise do memorando com a conclusão dos especialistas para validação do valor realizável dos ativos em carteira; **(v)** analise dos contratos e liquidação financeira por amostragem das compras e vendas dos empreendimentos imobiliários realizadas durante o exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do estoque de imóveis para a venda e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 10 (v) – Política de Distribuição de Resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo destinou o montante de R$ 175 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM no 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais, sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, conforme Ofício-Circular CVM no 1/2014.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM no 1/2014; (ii) confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; (iii) exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e (iv) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2022, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi conduzido sob nossa responsabilidade, resultando na emissão de um relatório de auditoria com ressalva devido à ausência das demonstrações financeiras auditadas da companhia investida Frade Spot Participações S.A. Posteriormente, em 26 de maio de 2022, as demonstrações financeiras da companhia investida foram disponibilizadas, o que levou à reemissão do relatório de auditoria, datado de 15 de junho de 2022, sem a ressalva anteriormente reportada.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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; e

- 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.

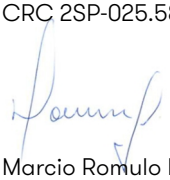
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações 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 janeiro de 2025

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



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Izar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 22.646.161/0001-90

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Mobiliários S.A. - CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Balanços patrimoniais

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

		2022		2021	
	Notas	Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		**152.259**	**68,89%**	**166.610**	**65,84%**
Disponibilidades	**4**	**139**	**0,07%**	**720**	**0,28%**
Banco Bradesco S.A.		139	0,07%	720	0,28%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**4**	**120**	**0,05%**	**6.853**	**2,71%**
Cotas de fundos de investimento		120	0,05%	6.853	2,71%
Estoques	**5.a**	**150.466**	**68,08%**	**149.644**	**59,14%**
Estoque de imóveis		150.466	68,08%	149.644	59,14%
Realização		**871**	**0,39%**	**9.393**	**3,71%**
Contas a receber de aluguéis		602	0,27%	-	0,00%
Contas a receber por venda de imóveis	**5.b**	269	0,12%	4.573	1,81%
Redução de capital a receber	**5.e**	-	0,00%	4.820	1,90%
Valores a receber		**662**	**0,30%**	**-**	**0,00%**
Distrato		662	0,30%	-	0,00%
Despesas antecipadas		**1**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
Taxa Anbima		1	0,00%	-	0,00%
Não circulante		**69.997**	**31,67%**	**87.250**	**34,48%**
Ações em sociedades de propósito imobiliário	**5.e**	**69.997**	**31,67%**	**87.250**	**34,48%**
Frade Spot Participações S.A.		78.797	35,65%	87.250	34,48%
Frade Spot Participações S.A a integralizar		(8.800)	(3,98%)	-	0,00%
Total do ativo		**222.256**	**100,56%**	**253.860**	**100,32%**
Passivo					
Valores a pagar		**1.234**	**0,56%**	**825**	**0,32%**
Obrigações por aquisição de imóveis	**5.c**	912	0,41%	777	0,31%
IPTU		305	0,14%	-	0,00%
Laudo a pagar		17	0,01%	-	0,00%
Outros		-	0,00%	39	0,01%
B3/SELIC		-	0,00%	9	0,00%
Total passivo		**1.234**	**0,56%**	**825**	**0,32%**
Patrimônio líquido		**221.022**	**100,00%**	**253.035**	**100,00%**
Cotas integralizadas		313.342	141,77%	321.442	127,03%
Prejuízos acumulados		(92.320)	(41,77%)	(68.407)	(27,03%)
Total do passivo e patrimônio líquido		**222.256**	**100,56%**	**253.860**	**100,32%**

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Izar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 22.646.161/0001-90

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Mobiliários S.A. - CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Demonstrações dos resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

	Notas	2022	2021
Composição do resultado do exercício			
Imóveis em estoque		**1.255**	**2.659**
Receita de vendas de imóveis	**5.b**	8.196	13.072
Dação em pagamanto de imóvel - Village Natura	**5.d**	3.000	-
Custo dos imóveis vendidos		(6.106)	(8.278)
Manutenção dos imóveis	**7**	(2.751)	(2.023)
Distrato		(90)	(286)
Correção monetária - Imóveis Concept Living Boutique		(332)	-
Resultado ao valor realizável de imóveis		(662)	174
Propriedade para investimento		**1.031**	**64**
Receita de aluguel de imóveis	**6**	1.031	64
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ações em sociedades de propósito imobiliário		**(25.480)**	**32.347**
Ajuste a valor justo	**5.e**	(25.463)	32.380
Laudo de avaliação		(17)	(33)
Outros ativos financeiros		**168**	**85**
Rendas com aplicações em operações compromissadas		-	14
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento		129	71
Reversão de despesas operacionais		15	-
Reversão de PDD		24	-
Total das receitas		**(23.026)**	**35.155**
Outras receitas/despesas	**12**	**(712)**	**(628)**
Taxa de administração		(423)	(453)
Auditoria e custódia		(115)	(26)
B3/SELIC		(51)	(65)
Taxa de fiscalização CVM		(30)	(36)
Despesas tributárias		(28)	(16)
Consultoria		(19)	(1)
Cartorio		(16)	-
Correios		(12)	(2)
Advogados		(9)	(23)
Taxa ANBIMA		(5)	(5)
Outras despesas		(4)	(1)
Total do resultado do exercício		**(23.738)**	**34.527**
Quantidade de cotas		**339.892**	**337.892**
Resultado líquido por cota (Em reais)		**(69,84)**	**102,18**

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Izar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 22.646.161/0001-90

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Mobiliários S.A. - CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Notas	Cotas subscritas e integralizadas	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020		**327.891**	**(100.660)**	**227.231**
Integralização de 10.000 de cotas no exercício	**10.i**	10.000	-	10.000
Amortização de principal	**10.ii**	(16.449)	-	(16.449)
(-) Distribuição de lucros	**10.v**	-	(2.274)	(2.274)
Resultado líquido do exercício		-	34.527	34.527
Saldo em 31 de dezembro de 2021		**321.442**	**(68.407)**	**253.035**
Integralização de cotas	**10.i**	2.000	-	2.000
Amortização de principal	**10.ii**	(10.100)	-	(10.100)
(-) Distribuição de lucros	**10.v**	-	(175)	(175)
Resultado líquido do exercício		-	(23.738)	(23.738)
Saldo em 31 de dezembro de 2022		**313.342**	**(92.320)**	**221.022**

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Izar Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 22.646.161/0001-90
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos por vendas de imóveis	11.031	11.122
Aquisição de imóveis	(4.177)	(704)
Demais despesas com imóveis	88	-
Recebimento por distrato na aquisição de imóveis destinados à venda	58	4.451
Gastos com imóveis destinados à venda	(2.483)	(2.054)
Recebimentos por aluguel de imóveis	429	64
Rendas de cotas de operações compromissadas	-	14
Rendas de cotas de fundo de investimento	129	71
Pagamento de tributos	(28)	(16)
Pagamento de taxa de administração	(423)	(453)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(30)	(36)
Pagamento da taxa de custódia	(67)	-
Pagamento de despesas com advogados	6	(23)
Pagamento de despesas com auditoria	(87)	(16)
Demais recebimentos e pagamentos	(95)	(101)
Caixa líquido das atividades operacionais	**4.351**	**12.319**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de ações de companhia fechada	(8.210)	(1.500)
Redução de capital de companhia fechada	4.820	5.150
Caixa líquido das atividades de investimento	**(3.390)**	**3.650**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aplicação de cotistas	2.000	10.000
Amortização de cotas	(10.100)	(16.449)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(175)	(2.274)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(8.275)**	**(8.723)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(7.314)**	**7.246**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7.573	327
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	259	7.573
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(7.314)**	**7.246**

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

O Izar Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), foi constituído em 8 de abril de 2016, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores, sendo sua primeira integralização de cotas em 8 de abril de 2016.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de ativos imobiliários, nos termos da política de investimento descrita no regulamento, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos semestrais ou busca pelo alcance de uma rentabilidade superior à do CDI.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

As cotas de emissão do Fundo são destinadas exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do art. 9º-A da Instrução CVM nº 539, conforme alterações posteriores, observadas as especificidades previstas no art. 4º da Instrução CVM nº 476, e demais características da respectiva oferta de cotas.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Polo Capital Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora") que é responsável pela gestão e acompanhamento dos ativos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no regulamento.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2 Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 28 de janeiro de 2025.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalentes de caixa

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

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

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. **Data de reconhecimento**

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

ii. **Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração e apresentação**

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

f) Investimento em sociedade de propósito específico

Os investimentos em ações de sociedades de propósito imobiliário são incialmente reconhecidos ao seu valor justo de aquisição e, posteriormente, avaliados a valor justo com base no Pronunciamento Técnico CPC 48 emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Por ocasião do encerramento do exercício social do Fundo, as ações da investida detidas pelo Fundo são mensuradas pelo valor justo das ações da investida, apurado com base em laudo de avaliação a valor justo elaborado por avaliador independente.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas companhias investidas são reconhecidos diretamente no resultado do Fundo, na proporção de sua participação.

g) Estoque de imóveis

Inicialmente, os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. 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, e 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.

h) Avaliação do valor recuperável dos estoques de imóveis("*impairment*")

A administração do Fundo verifica anualmente se o valor registrado dos seus ativos foi impactado em decorrência de eventos ou circunstâncias, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disto, os ativos sofrerem perda de valor recuperável, é constituída uma provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2022 foram identificadas perdas no valor recuperável dos ativos do Fundo, através do teste comparativo entre o preço à vista praticado e o custo de aquisição

i) Contas a receber por venda de imóveis

Refere-se aos recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de cessão, ou de venda de imóveis destinados a venda, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

j) Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber são registrados seguindo o regime de competência, constituindo provisão para perdas, nos casos em que haja indícios de alteração do recebimento do fluxo de caixa esperado.

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento operacional.

k) Provisão de ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

l) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

m) Resultado por cota

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

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a) Caixa e equivalente de caixa

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

	2022	2021
Bancos	139	720
Cotas de fundos de investimento **(i)**	120	6.853
Total	**259**	**7.573**

(i) Cotas de fundo

	2022			2021		
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo
Bradesco Fundo de Investimento Referenciado DI Federal Extra	8.515	14,19	120	541.566	12,66	6.853

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo reconheceu o montante de R$ 129 (2021: R$71), apropriados como rendimento das cotas de fundos, conforme demonstrado no quadro da composição do resultado do exercício na rubrica de "Outros ativos financeiros".

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Estoque de imóveis para venda

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

Os recursos do Fundo são aplicados em imóveis, bens ou direitos que, com base em análises e estudos técnicos, sem compromisso ou limite de concentração de imóveis por empreendimento ou localização, desde que no território nacional, sendo situados, preferencialmente, no Estado do Rio de Janeiro, podendo, ainda, o Gestor negociar e propor instrumentos de opção de compra e venda dos imóveis assim como outros instrumentos envolvendo ativos imobiliários. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o estoque de imóveis do Fundo era segregado em três grupos de empreendimentos conforme demonstrado a seguir:

- **Imóveis adquiridos da KPFR**

Os imóveis da KPFR foram objeto de adiantamento para futura aquisição de imóveis. Durante o período de 8 de abril de 2016 (data de início das operações) a 30 de junho de 2017, o Fundo negociou 32 unidades imobiliárias, no montante de R$ 65.557. As negociações tiveram como contrapartes a KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. ("KPFR") e a SPE Charisteas Participações e Empreendimentos S.A. ("Charisteas"), ambas partes relacionadas do Gestor do Fundo e terceiros pessoas físicas (em conjunto, "Vendedoras").

Os valores pagos nas datas das assinaturas dos contratos de compra dos referidos imóveis corresponderam a, aproximadamente, 57,78% dos valores justos das unidades em construção na data da aquisição, calculados por meio de laudos de avaliação econômico-financeira. Adicionalmente, foram assinados os acordos de recompra citados nos parágrafos seguintes ("lançamento da opção de recompra").

Em 7 de abril de 2016, foi assinado um "memorando de entendimentos" entre o fundo e a KPFR que estabelece os termos e condições pelos quais a KPFR poderia realizar a recompra e a substituição de parte desses imóveis, com prazo máximo de exercício de 24 meses, contados da data do efetivo pagamento da integralidade do preço de cada promessa de compra e venda relativo ao imóvel a ser recomprado, por um valor correspondente ao estabelecido nas promessas de compra e venda dos imóveis, corrigido pela variação do IPC-A, calculado *pro rata temporis*, acrescido de 14% a.a., com pagamento à vista e em moeda corrente nacional na data da recompra.

Em 12 de maio de 2017, foi assinado o "memorando de entendimentos" entre o Fundo e a Charisteas, que estabelece os termos e condições pelos quais a Charisteas poderá realizar a recompra e a substituição de imóveis alienados ou que venham a ser alienados ao Fundo, com prazo máximo de exercício de 36 meses, por um valor correspondente ao estabelecido na promessa de compra e venda dos imóveis, corrigido pela variação do IGP-M, calculada *pro rata temporis*, acrescido de 12% a.a., com pagamento à vista e em moeda corrente nacional na data da recompra.

Adicionalmente, entre as demais disposições de acordos de recompra, o Fundo ficou impedido de alienar a terceiros os imóveis sujeitos aos direitos de recompra supracitados. Também serão dedicados esforços de venda dos imóveis pelas vendedoras durante o período de vigência dos compromissos de recompra.

De acordo com as cláusulas contratuais descritas acima, estas negociações com estes imóveis representadas pelo adiantamento para futura aquisição de imóveis ("contrato principal"), contém um derivativo embutido representado pela venda ("lançamento") de uma opção de venda dos imóveis, visto que, na essência, as vendedoras têm o direito de vender os imóveis para o Fundo pelo valor equivalente ao preço de exercício determinado como o valor do investimento inicial atualizado pelos termos contratuais.

Considerando o prazo de 24 meses acordado no "memorando de entendimentos" entre o Fundo e a KPFR, datado de 7 de abril de 2016, ocorreu o vencimento das opções de recompra dos imóveis da KPFR, na qual não foi exercida. Durante o exercício de 30 de junho de 2019, a opção de recompra venceu e não foi exercida, dessa forma, os imóveis foram classificados como estoque.

O Condomínio Porto Frade, do qual faz parte o FRADE e Marina, Hotel, Golfe & Vilas, foi implantado há mais de 40 anos, possui uma área total de 17.000.000 m², ocupada somente em sua parte mais próxima ao mar, abrigando em sua parte mais elevado grandessíssimo estoque de mata nativa preservada. Constitui uma referência quando se trata de condomínios fechados na Costa Verde, sendo formado por setores residenciais unifamiliares, outros abrigando apartamentos, hotel, marina e áreas de apoio, abrigando núcleo comercial e de serviços.

O setor onde está sendo implantado o empreendimento ocupa uma área de aproximadamente 67.768 m², na parte mais valorizada do condomínio, na Praia do Frade.

O setor de vilas, do qual fazem parte as unidades em estoque, ocupará a maior parte do terreno, na região mais próxima à Praia do Frade e será composto por 145 unidades do tipo apartamento, distribuídas em três setores integrados, designados como Vila Maris, Vila Acqua e Vila Natura.

O primeiro deles, Maris, ocupa a faixa na Praia do Frade e terá seis blocos. Afastados entre si, cada um deles será composto de quatro pavimentos e um total de cinco unidades. O pavimento de acesso será dividido em *halls* de entrada, garagem e compartimentos condominiais. Os dois pavimentos tipo abrigarão duas unidades por andar. A cobertura um apartamento único.

O setor Acqua, que ocupa uma faixa intermediária e os fundos do terreno, terá 11 blocos. Afastados entre si, cada um deles será composto de quatro pavimentos e um total de cinco unidades. O pavimento de acesso será dividido em *halls* de entrada, garagem e compartimentos condominiais. Os dois pavimentos tipo abrigarão duas unidades por andar. A cobertura um apartamento único.

O setor Natura, que ocupa a faixa mais ao fundo do terreno, terá seis blocos, interligados três a três.

Afastados entre si, cada um deles será composto de quatro pavimentos e um total de dez unidades. O pavimento de acesso será dividido em *halls* de entrada, garagem e compartimentos condominiais. Os dois pavimentos tipo abrigarão quatro unidades por andar. A cobertura dois apartamentos.
Os blocos dos setores Acqua e Natura serão interligados por uma área comum que contará com espelhos d'água de grande qualidade estética.

Localização: Rodovia Rio Santos (BR-101).

- **Imóveis adquiridos da Concept living**

O Condomínio, denominado "CONCEPT LIVING BOUTIQUE", é situado no número 49 da Rua Pinheiro Guimarães, Botafogo, constituído de um edifício residencial multifamiliar, tudo de acordo com a seguinte descrição sumária:

Prédio com subsolo com 16 vagas de carro (das quais, 1 é descoberta); térreo com 14 vagas de carro; pavimento de uso comum – PUC; 1º pavimento com 1 unidade; 2º e 3º pavimentos com 2 unidades cada; 4º e 5º pavimentos com 3 unidades cada; 6º ao 11º pavimento com 3 unidades cada; e telhado com área para equipamentos de elevador, incêndio e outros.

O condomínio usufrui de uma infraestrutura comum composta por piscina adulto, piscina infantil, deck molhado, espaço gourmet, hidromassagem, sauna, playground e solário. Área construída total de 4.872 m², contemplando unidades tipo e unidades Garden de 2 e 3 quartos com uma ou duas suítes variando de 75m² a 172m².

- **Imóveis adquiridos do Condomínio Edifício Família Freguesia do Ó**

O empreendimento residencial denominado "Condomínio Edifício Família Freguesia do Ó" está localizado na Rua Jacaré-Copaíba, nº 30, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, é composto de três prédios, designados no projeto como torres 1, 2 e 3, sendo a Torre 1 composta por sete pavimentos tipo e as Torres 2 e 3 compostas por oito pavimentos tipo, além de dois subsolos, térreo e ático, formando um total de 138 apartamentos (42 apartamentos na Torre 1 e 48 apartamentos em cada uma das Torres 2 e 3), mais um apartamento de zelador na Torre 1, equipamentos sociais e garagem, servidos por seis elevadores e três escadarias gerais, ou seja, dois elevadores e uma escadaria geral por Torre. Contando com uma área total construída de 13.390,06m². Em 5 de novembro de 2020, o Fundo adquiriu 93 unidades do referido empreendimento, no âmbito de operação estruturada que envolveu: (i) a aquisição dos créditos devidos pela Sirouah Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.557.291/0001-65 ("Sirouah"), consubstanciados na Cédula de Crédito Bancário nº 1016080490, emitida pela Sirouah, em 29 de junho de 2015, em favor do Itaú Unibanco S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Itaú"), no valor de R$ 27.077, vencida em 10 de julho de 2020, conforme aditada, pela primeira vez, em 12 de maio de 2017 e, pela segunda vez, em 20 de dezembro de 2018 ("CCB"), já vencidos na presente data, junto ao Itaú, mediante a cessão de tais créditos, juntamente com os seus direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, ações, legal e contratualmente previstas, bem como os direitos de credor hipotecário das 93 unidades; e (ii) ato contínuo e na mesma data da cessão de créditos, a dação em pagamento das 93 unidades hipotecadas ao Fundo, nos termos do artigo 1.428, parágrafo único, da Lei nº 10.406, de 10.01.2002, conforme alterada, mediante a outorga da competente escritura pública de dação em pagamento.

ii. Relação dos imóveis

As unidades imobiliárias disponíveis para venda estão apresentadas abaixo:

Empreendimentos	Endereço	Matrícula	Metragem	Estágio	Custo em 2022	Custo em 2021
Cond Concept Living Boutique - Unid 1001	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	65226	119,9	Construído	1.384	1.384
Cond Concept Living Boutique - Unid 1002	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	65230	125,95	Construído	1.449	1.449
Cond Concept Living Boutique - Unid 1003	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	65237	98,28	Construído	1.135	1.135
Cond Concept Living Boutique - Unid 1101	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	65227	119,9	Construído	1.384	1.384
Cond Concept Living Boutique - Unid 1102	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	65234	125,95	Construído	1.448	1.449
Cond Concept Living Boutique - Unid 1103	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	65238	98,28	Construído	1.135	1.135
Cond Concept Living Boutique - Unid 201	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	65239	76	Construído	-	985
Cond Concept Living Boutique - Unid 202	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	65215	120,21	Construído	873	873
Cond Concept Living Boutique - Unid 501	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	65221	120,52	Construído	1.402	1.402
Cond Concept Living Boutique - Unid 503	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	65241	98,28	Construído	1.250	1.250
Cond Concept Living Boutique - Unid 601	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	21345	119,9	Construído	1.384	1.384
Cond Concept Living Boutique - Unid 602	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	65229	125,95	Construído	1.449	1.449
Cond Concept Living Boutique - Unid 603	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	21351	148,41	Construído	1.106	1.106
Cond Concept Living Boutique - Unid 701	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	21346	119,9	Construído	1.384	1.384
Cond Concept Living Boutique - Unid 702	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	65222	125,95	Construído	1.450	1.450
Cond Concept Living Boutique - Unid 703	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	65236	98,28	Construído	1.130	1.130
Cond Concept Living Boutique - Unid 801	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	65223	119,9	Construído	1.384	1.384
Cond Concept Living Boutique - Unid 802	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	65232	125,95	Construído	1.449	1.449
Cond Concept Living Boutique - Unid 803	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	65224	98,28	Construído	1.135	1.135

Empreendimentos	Endereço	Matrícula	Metragem	Estágio	Custo em 2022	Custo em 2021
Cond Concept Living Boutique - Unid 901	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	65225	119,9	Construído	1.402	1.402
Cond Concept Living Boutique - Unid 902	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	65233	125,95	Construído	1.449	1.449
Cond Concept Living Boutique - Unid 903	Rua Pinheiro Guimarães nº 49, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ	65235	98,28	Construído	1.130	1.130
Família Freguesia do Ó - Unid 13ª	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196095	47,43	Construído	-	150
Família Freguesia do Ó - Unid 14ª	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196096	52,66	Construído	-	154
Família Freguesia do Ó - Unid 15ª	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196097	52,66	Construído	-	205
Família Freguesia do Ó - Unid 16C	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196188	47,43	Construído	-	260
Família Freguesia do Ó - Unid 21C	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196189	52,66	Construído	-	154
Família Freguesia do Ó - Unid 23ª	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196101	47,43	Construído	-	141
Família Freguesia do Ó - Unid 24ª	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196102	52,66	Construído	-	154
Família Freguesia do Ó - Unid 25ª	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196103	52,66	Construído	-	154
Família Freguesia do Ó - Unid 26C	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196194	47,43	Construído	-	141
Família Freguesia do Ó - Unid 31C	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196195	52,66	Construído	-	154
Família Freguesia do Ó - Unid 41B	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196153	52,66	Construído	-	154
Família Freguesia do Ó - Unid 41C	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196201	52,66	Construído	-	154
Família Freguesia do Ó - Unid 46C	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196206	47,43	Construído	-	141
Família Freguesia do Ó - Unid 51A	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196117	52,66	Construído	-	161
Família Freguesia do Ó - Unid 51B	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196159	52,66	Construído	154	154
Família Freguesia do Ó - Unid 52C	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196208	52,66	Construído	154	154
Família Freguesia do Ó - Unid 53A	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196119	47,43	Construído	241	241
Família Freguesia do Ó - Unid 55B	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196163	52,66	Construído	154	154
Família Freguesia do Ó - Unid 56C	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196212	47,43	Construído	-	141
Família Freguesia do Ó - Unid 61A	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196123	52,66	Construído	-	154

Empreendimentos	Endereço	Matrícula	Metragem	Estágio	Custo em 2022	Custo em 2021
Família Freguesia do Ó - Unid 61B	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196165	52,66	Construído	154	154
Família Freguesia do Ó - Unid 61C	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196213	52,66	Construído	-	154
Família Freguesia do Ó - Unid 62B	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196166	52,66	Construído	-	242
Família Freguesia do Ó - Unid 62C	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196214	52,66	Construído	154	154
Família Freguesia do Ó - Unid 64B	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196168	52,66	Construído	-	154
Família Freguesia do Ó - Unid 65B	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196169	52,66	Construído	154	154
Família Freguesia do Ó - Unid 66A	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196128	47,43	Construído	-	141
Família Freguesia do Ó - Unid 66C	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196218	47,43	Construído	141	141
Família Freguesia do Ó - Unid 71B	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196171	52,66	Construído	154	154
Família Freguesia do Ó - Unid 72B	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196172	52,66	Construído	-	154
Família Freguesia do Ó - Unid 73ª	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196131	47,43	Construído	-	153
Família Freguesia do Ó - Unid 75B	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196175	52,66	Construído	154	154
Família Freguesia do Ó - Unid 76C	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196224	47,43	Construído	141	141
Família Freguesia do Ó - Unid 81C	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196225	52,66	Construído	-	154
Família Freguesia do Ó - Unid 82C	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196226	52,66	Construído	154	154
Família Freguesia do Ó - Unid 83B	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196179	47,43	Construído	141	141
Família Freguesia do Ó - Unid 84B	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196180	52,66	Construído	-	154
Família Freguesia do Ó - Unid 86C	Rua Jacaré-Copaíba nº30, Freguesia do Ó, São Paulo – SP	196230	47,43	Construído	141	141

Empreendimentos	Endereço	Matrícula	Metragem	Estágio	Custo em 2022	Custo em 202
Frade - Village Acqua - Bl 1 - Unid 101	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21259	250,6	Em construção	1.750	1.75
Frade - Village Acqua - Bl 1 - Unid 202	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21338	250,6	Em construção	3.590	3.59
Frade - Village Acqua - Bl 10 - Unid 101	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21234	250,6	Em construção	1.750	1.75
Frade - Village Acqua - Bl 11 - Unid 101	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21256	250,6	Em construção	1.750	1.75
Frade - Village Acqua - Bl 11 - Unid 102	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21257	250,6	Em construção	1.750	1.75
Frade - Village Acqua - Bl 11 - Unid 202	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ		224,49	Construído	1.750	
Frade - Village Acqua - Bl 3 - Unid 101	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21327	250,6	Em construção	1.565	1.56
Frade - Village Acqua - Bl 3 - Unid 102	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21330	250,6	Em construção	1.565	1.56
Frade - Village Acqua - Bl 3 - Unid 202	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21341	250,6	Em construção	3.515	3.51
Frade - Unid 203 - Bl 3 - Village Natura	Frade - Unid 203 - Bl 3 - Village Natura	21280	160,7	Construído	-	1.06
Frade - Village Acqua - Bl 4 - Unid 201	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21334	250,6	Em construção	1.575	1.57
Frade - Village Acqua - Bl 4 - Unid 202	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21264	250,6	Em construção	1.584	1.58
Frade - Village Acqua - Bl 4 - Unid 301	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21344	501,5	Em construção	2.674	2.67
Frade - Village Acqua - Bl 5 - Unid 101	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21265	250,6	Em construção	1.584	1.58
Frade - Village Acqua - Bl 5 - Unid 102	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21266	250,6	Em construção	1.584	1.58
Frade - Village Acqua - Bl 5 - Unid 201	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21335	297,4	Em construção	1.557	1.55
Frade - Village Acqua - Bl 5 - Unid 202	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21263	250,6	Em construção	1.585	1.58
Frade - Unid 101 - Bl 8 - Village Acqua	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21226	250,6	Em construção	-	1.75
Frade - Village Acqua - Bl 8 - Unid 202	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21228	250,6	Em construção	1.750	1.75
Frade - Village Acqua - Bl 8 - Unid 301	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21223	501,5	Em construção	3.507	3.50

Empreendimentos	Endereço	Matrícula	Metragem	Estágio	Custo em 2022	Custo em 202
Frade - Village Acqua - Bl 9 - Unid 101	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21245	250,6	Em construção	1.750	1.75
Frade - Village Acqua - Bl 9 - Unid 102	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21246	250,6	Em construção	1.750	1.75
Frade - Village Acqua - Bl 9 - Unid 201	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21249	250,6	Em construção	1.750	1.75
Frade - Village Acqua - Bl 9 - Unid 202	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21343	250,6	Em construção	3.040	3.04
Frade - Village Maris - Bl 2 - Unid 101	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21283	297	Em construção	5.333	5.33
Frade - Village Maris - Bl 2 - Unid 102	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21284	297	Em construção	5.333	5.33
Frade - Village Maris - Bl 2 - Unid 201	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21286	297,4	Em construção	2.880	2.88
Frade - Village Maris - Bl 2 - Unid 202	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21287	297,4	Em construção	2.880	2.88
Frade - Village Maris - Bl 2 - Unid 301	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21222	594,74	Em construção	6.237	6.23
Frade - Village Maris - Bl 3 - Unid 102	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21285	297	Em construção	5.333	5.33
Frade - Village Maris - Bl 4 - Unid 202	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21288	297	Em construção	5.333	5.33
Frade - Village Maris - Bl 5 - Unid 102	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ		268,55	Construído	6.753	
Frade - Village Maris - Bl 6 - Unid 301	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21204	594,75	Em construção	6.237	6.23
Frade - Village Natura - Bl 1 - Unid 201	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21296	160	Construído	2.086	2.08
Frade - Village Natura - Bl 3 - Unid 101	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	65228	160,7	Construído	1.983	1.98
Frade - Village Natura - Bl 3 - Unid 202	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21268	160,7	Construído	1.080	1.08
Frade - Village Natura - Bl 3 - Unid 204	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ		162	Construído	1.883	
Frade - Village Natura - Bl 3 - Unid 301	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21324	321,35	Construído	3.705	3.70
Frade - Village Natura - Bl 4 - Unid 102	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21290	160	Construído	1.853	1.85
Frade - Village Natura - Bl 4 - Unid 103	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21295	160	Construído	1.883	1.88
Frade - Village Natura - Bl 4 - Unid 301	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21224	321,35	Construído	2.167	2.16
Frade - Village Natura - Bl 5 - Unid 102	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	65216	160,7	Construído	1.750	1.75
Frade - Village Natura - Bl 5 - Unid 201	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	65217	160,7	Construído	1.737	1.73
Frade - Village Natura - Bl 5 - Unid 203	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	65214	160,7	Construído	1.057	1.05

Frade - Village Natura - Bl 5 - Unid 204	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21269	160,7	Construído	1.063	1.06
Frade - Village Natura - Bl 5 - Unid 301	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21225	321,35	Construído	2.100	2.10
Frade - Village Natura - Bl 4 - Unid 204	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21304	160	Construído	-	1.88
Frade - Village Natura - Bl 5 - Unid 302	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21325	321,35	Construído	1.996	1.99
Frade - Village Natura - Bl 6 - Unid 201	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	65220	160,7	Construído	1.750	1.75
Frade - Village Natura - Bl 6 - Unid 203	Rodovia BR-101 (Rio-Santos), na altura do km 508, na localidade de Cunhambebe, Angra dos Reis, RJ	21300	160	Construído	1.876	1.87
Total					**150.466**	**149.64**

(i) A aquisição das unidades imobiliárias dos imóveis vinculados aos condomínios Village Maris, Village Acqua, Village Natura e Concept Living Boutique são lastreadas pelas promessas de compra e venda firmadas e quitadas entre as partes e totalmente quitadas pelo Fundo, na qualidade de adquirente. O processo de registro e emissão das matrículas é moroso, dispendioso e envolve terceiros, por conta disso, as escrituras de compra e venda das referidas unidades não são firmadas de imediato. A pauta tem sido constantemente monitorada pela gestão e administração do Fundo.

(ii) Conforme descrito na nota explicativa 3.g e 3.h, em 31 de dezembro de 2022, o estoque de imóveis foi registrado pelo custo de aquisição, acrescido de todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, sendo avaliado anualmente para fins de perda de valor recuperável. Dessa forma, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram contratados terceiros especializados, apresentados abaixo, para avaliação do referido estoque, sendo utilizada como metodologia o método comparativo direto de mercado e o valor encontrado está acima do valor do ativo reconhecido pelo Fundo, não havendo necessidade de eventuais provisões para desvalorização do ativo.

- **Empreendimentos Village Acqua e Village Maris:** estudo de mercado elaborado pelo corretor Kayman Heisey Odaka, Creci RJ 076.929; e
- **Empreendimentos Village Natura, Concept Living e Freguesia do Ó:** Laudo elaborado pela Engebanc com os engenheiros Ismael Antônio dos Santos, CREA Nº 2011135556 e Cláudio Lima de Souza, Crea 1997104402-RJ, além da arquiteta Fernanda Borges dos Santos Martins, Cau: A39986-8, foram os responsáveis pelas avaliações

A movimentação dos imóveis está demonstrada abaixo:

	2022	2021
Saldo inicial	**149.644**	**162.736**
(+) Aquisição de imóveis	4.177	-
(-) Custos dos imóveis vendidos	(6.106)	(8.278)
(-) Distrato Aquisição de imóveis (**)	(985)	(5.142)
(-) Dação em pagamento os direitos aquisitivos - nº 203 do bloco 3 - Village Natura	3.000	-
(+) Distrato imóveis vendidos (***)	-	154
(-/+) resultado do valor realizável de imóveis (*)	(662)	174
(+) Transferência de saldos	1.398	-
Saldo Final	**150.466**	**149.644**

(*) Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, houve atualização do valor realizável de imóveis a título de “provisão para estimativa de perda” no montante de R$ 662 (2021: 174).

(***) O montante refere-se a reversão do custo vinculado ao imóvel Empreendimento – Concept Living Boutique, unidade 201 em função do distrato de venda ocorrido durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

(**) O montante refere-se a reversão do custo vinculado ao imóvel Família Freguesia do Ó, unidade 25B em função do distrato de venda ocorrido durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

b) Contas a receber por venda de imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram vendidas 24 unidades do Condomínio Edifício Família Freguesia do Ó, 3 unidades da Frade e 1 do Condomínio Concept Living Boutique apurado uma receita de R$ 8.196 (2021:, foram vendidas 44 unidades do Condomínio Edifício Família Freguesia do Ó, apurado uma receita de R$ 13.072, sendo R$ 4.573 a receber e R$ 11.122 em caixa).

	2022	2021
Saldo inicial	**4.573**	**2.575**
(+) Receita de vendas de imóveis	8.196	13.072
(-) Recebimento de pagamento por venda	(11.031)	(11.122)
(-) Distrato de transações com imóveis (ii)	(71)	283
(-) Baixa de saldo a receber (i)	(1.398)	(235)
Saldo Final	**269**	**4.573**

O montante do contas a receber em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não apresenta parcelas vencidas. Em análise feita pelo administrador em relação ao saldo a receber não foi constituída a provisão para perdas esperadas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(i) Refere-se ao ajuste no saldo devedor relacionado a venda do imóvel Concept Living Boutique, UN 403, capturado no processo de reconciliação dos recebíveis realizado pela administração do Fundo, em 2021.

(ii) Saldo referente ao reflexo do: (i) distrato das unidades 301, 302, 403 e 502, compradas no condomínio Concept Living Boutique; e (ii) distrato da venda relacionada ao imóvel Família Freguesia do Ó, unidade 25B, em 2021.

c) Obrigações por aquisições de imóveis

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui um passivo no valor total de R$ 912 (R$ 777 em 2021) referente à aquisição dos imóveis Concept Living Boutique nº 49 unidade 201, 1002 e 1102.

	2022	2021
Saldo inicial	**777**	**1.716**
(-) Pagamento por aquisição de imóveis destinados à venda	(4.177)	(704)
(-) Distrato – Mat. 65214 - Concept Living Boutique	(197)	-
(+) Correção monetária - Imóveis Concept Living Boutique	332	(235)
(-) Ajuste saldo devedor (iii)	4.177	-
Saldo Final	**912**	**777**

(iii) Refere-se ao ajuste no saldo devedor relacionado a venda do imóvel Concept Living Boutique, UN 403, capturado no processo de reconciliação dos recebíveis realizado pela administração do Fundo, em 2021.

d) Dação em pagamanto - Village Natura

No Instrumento Particular de Dação em Pagamento e Outras Avenças foi considerado que (i) por força do Instrumento Particular de Cessão de Direitos Aquisitivos de Propriedade sobre Bem Imóvel celebrado em 28 de abril de 2022 ("Contrato de Cessão"), a Oliveira Trust adquiriu de forma onerosa todos os direitos aquisitivos e obrigações correlatas relacionadas ao imóvel descrito como unidade autônoma nº 102 do bloco 05 do subcondomínio Maris, integrante do Empreendimento Frad.E, empreendimento imobiliário construído na modalidade de incorporação imobiliária ("Unidade 102"); (ii) Parte do preço de aquisição da Unidade 102 já havia sido pago pelo cedente, anteriormente à assinatura Contrato de Cessão, de forma que o saldo devedor atualizado da Unidade 102 é de R$ 4.716 foi assumido integralmente pela Oliveira Trust ("Saldo Devedor da Unidade 102"); (iii) O Izar FII deseja quitar o Saldo Devedor da Unidade 102 de forma diversa daquilo que consta pactuado em sua respectiva Promessa de Compra e Venda, sendo parte com recursos financeiros próprios e parte por meio de dação em pagamento dos direitos aquisitivos referentes a outro imóvel;

O Izar FII assumiu a obrigação de pagamento do Saldo Devedor da Unidade 102 no valor total atualizado de R$ 4.716. Dação em Pagamento. Para quitar parcialmente o Saldo Devedor da Unidade 102, o Izar FII dá em pagamento à KPFR, na forma do art. 356 do Código Civil, os direitos aquisitivos de propriedade sobre o imóvel descrito como unidade autônoma nº 203 do bloco 03 do subcondomínio Natura, integrante do Empreendimento Frad.E, objeto da matrícula nº 21.325 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Angra dos Reis – RJ, que se encontra totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames ("Direitos Aquisitivos da Unidade 203"). Os Direitos Aquisitivos da Unidade 203 foram adquiridos pelo Izar FII por meio do Compromisso de Venda e Compra celebrado em 15 de janeiro de 2014, no qual o Izar FII figurou como promitente comprador e a KPFR e a sociedade Frade Empreendimentos de Imóveis Próprios Ltda. figuraram como promitentes vendedores. Para efeitos de amortização parcial do Saldo Devedor da Unidade 102, as Partes atribuem aos Direitos Aquisitivos da Unidade 203 o valor de R$ 3.000 ("Valor da Amortização Parcial"). Por força da presente Dação em Pagamento, todos os direitos sobre a Unidade 203 antes titulados pelo Izar FII são integralmente transferidos à KPFR, que desde já fica autorizada a negociar, alienar e/ou transferir os direitos de posse e de propriedade da Unidade 203 a terceiros, sem qualquer indenização cabível e/ou necessidade de anuência do Izar FII.

e) Ações em sociedades de propósito imobiliário

		Participação				Investimento	
Empresa	Critério de avaliação	2022	Quant	2021	Quant	2022	2021
Frade Spot Participações S.A.	Valor Justo	100%	39.402	100%	36.000	78.797	87.250
Total						78.797	87.250

A Frade Spot Participações S.A. ("Frade Spot") tem por objetivo a participação em outras sociedades atuantes no mercado imobiliário, bem como a exploração de atividades imobiliárias que presta por conta própria, no exercício empresarial de seus fins, serviços de administração, operação e desenvolvimento de projetos relacionados a empreendimentos hoteleiros. A movimentação do investimento em ações da sociedade de propósito imobiliário no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é apresentada a seguir:

	2022	2021
Saldo inicial	**87.250**	**63.340**
(+) Aportes/aquisição de ações	8.210	1.500
(-) Redução de capital (*)	-	(9.970)
(-) Ações a integralizar	8.800	-
(+/-) Ajuste a valor justo	(25.463)	32.380
Saldo Final	**78.797**	**87.250**

(*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, houve a redução de capital no montante de R$ 9.970, dos quais R$ 5.150 foi recebido conforme "demonstração do fluxo de caixa" na rubrica "redução de capital de companhia fechada" e R$ 4.820 a receber no "balanço patrimonial", recebido nos dias 02 de maio e 10 de novembro de 2022.

Em 31 de dezembro de 2021, o investimento em ações da Frade Spot foi avaliado pelo valor justo por meio do resultado, apurado através de laudo de avaliação econômico-financeiro, emitido em 29 de novembro de 2021, elaborado pela empresa Managrow Consultoria Estratégica em Finanças, com 25 anos de experiência em mercado financeiros e consultoria de impacto em grandes instituições financeiras e consultorias de gestão, sendo apurada uma valorização nas ações da companhia investida. Uma vez que a operação da investida é voltada para seu empreendimento, condomínio de luxo com 1 milhão de metros quadrados total inclui o Hotel Fasano, seis piscinas, um boulevard com lojas comerciais, a Administração entendeu que o critério de avaliação adotado, melhor refletia a essência da transação.

Adicionalmente, a avaliação foi desenvolvida compreendendo dados econômico-financeiros, entrevistas com os sócios da Frade Spot, análise de dados públicos de mercado disponíveis, análise e discussão de premissas, projeções, riscos e pesquisa de múltiplos. Durante todo o estudo ficou constatado que o mercado hoteleiro de luxo nacional, vem sendo diretamente afetado positivamente com os efeitos da pandemia pelo Covid. Viagens internacionais com os fechamentos durante a pandemia, mantiveram o turismo de alta renda concentrado no país. Além do efeito home office que possibilitou viagens curtas de executivos e suas famílias. O Fasano de Angra vem recebendo hóspedes com estas características e a administração entende que este efeito ainda será sentido e é parte da justificativa de avaliação.

Os principais critérios e premissas e metodologia adotados pela Managrow Consultoria Estratégica em Finanças para a determinação do valor justo das ações da companhia investida foram os seguintes:

Avaliação pelo FCD

O método do Fluxo de Caixa Descontado (FCD) consiste em estabelecer um conjunto de premissas operacionais que são utilizadas para calcular os fluxos de caixas futuros esperados. O valor da Companhia é então igual à soma dos valores presentes dos fluxos de caixa previstos, descontados a uma taxa que remunere adequadamente os investidores, tendo em vista os riscos do negócio.

Taxa de desconto e perpetuidade

A taxa de desconto foi calculada em Reais (R$) em termos nominais para todo o período projetivo de acordo com a metodologia do custo médio ponderado de capital (WACC), resultando em 13,6% ao ano.

Após o término do período projetivo é considerada a perpetuidade, que contempla todos os fluxos a ser gerados após o último ano da projeção e seus respectivos crescimentos. O valor residual do bem (perpetuidade) geralmente é estimado pelo uso do modelo de crescimento constante. Esse modelo especificamente assume que, após o fim do período projetivo, o fluxo de caixa líquido não apresentará crescimento para cálculo da perpetuidade. Este calcula o valor da perpetuidade no último ano do período projetivo, através do modelo de progressão geométrica, transportando-o, em seguida, para o primeiro ano de projeção.

6 Aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2022
Saldo inicial	**-**
(+) Rendas de aluguel	1.031
(-) Recebimento de aluguéis	(429)
Saldo final	**602**

7 Despesas com manutenção de imóveis

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

Despesas com imóveis	**2022**	**2021**
Condomínios	1.810	901
IPTU	746	614
Cartório	-	273
Manutenção e conservação	67	134
Comissões	103	52
Outras despesas	25	49
Total	**2.751**	**2.023**

8 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

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

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

b) Fatores de risco

Riscos 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.

Assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

O governo federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: política monetária, cambial e taxas de juros; políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos locatários ou de terceiros locatários; greve de portos, alfândegas e receita federal; inflação; instabilidade social; liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; racionamento de energia elétrica; e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

Riscos de crédito: Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação.

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

Existem outros fatores de risco aos quais o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

9 Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não operou com derivativos.

10 Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado por cotas de uma única classe.

i. Subscrição e integralização

O montante total da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo foi de até R$ 200.000 (“valor total da oferta”), divididos em até 200.000 cotas, no valor de emissão de R$ 1 cada uma.

O montante total da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo foi de até R$ 200.000 (“valor total da oferta”), divididos em até 200.000 cotas, no valor de emissão de R$ 1 cada uma.

O montante total da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo foi de até R$ 100.000 (“valor total da oferta”), divididos em até 72.111 cotas, no valor de emissão de R$ 1 cada uma.

As ofertas públicas das cotas da 1ª (primeira) e a 2ª (segunda) emissões de cotas do Fundo foram realizadas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476.

Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao exercício em que for alvo de integralização, calculados *pro rata die* a partir do momento de sua integralização.

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

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

É vedada integralização de cotas mediante a entrega de ativos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram emitidas 2.000 cotas, no montante de R$ 2.000 (10.000 cotas no montante de R$ 10.000 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

ii. Amortização

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de cotas e posterior aquisição dos ativos imobiliários, será realizada amortização antecipada das cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas, e este fato poderá impactar negativamente a rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma justa indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das cotas do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo amortizou o montante de R$ 10.100 de principal (2021: R$ 16.449).

iii. Resgate

De acordo com o disposto no art. 2º da Lei nº 8.668/93 e no art. 9º da Instrução CVM nº 472, o cotista não poderá, em nenhuma hipótese, requerer o resgate de suas cotas.

iv. Ambiente de negociação das quotas

As cotas são registradas no ambiente B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

v. Distribuição de rendimentos

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

A distribuição 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 1/2014. 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.

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

	2022	2021
Lucro (Prejuízo) do exercício	**(23.738)**	**34.527**
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(4.832)	(9.615)
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	6.920	8.593
(+/-) Ajuste por valor justo	25.463	(32.380)
Resultado conforme regime de caixa	**3.813**	**1.125**
Total apropriado no exercício	**175**	**2.274**
Valor distribuído no exercício (i)	175	2.274
Percentual distribuído (i)	**4,59%**	**202%**

(i) Em assembleia geral de cotistas realizada em 29 de junho de 2022, os cotistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, (iii) Autorizar a retenção pelo Administrador, do valor a ser distribuído em atendimento ao § 1º do artigo 25 do Regulamento do Fundo para fazer frente ao investimento da aquisição da unidade 102 do bloco 05 do subcondomínio Maris, integrante do Empreendimento Frad.E no valor de R$ 1.716 como parte do pagamento realizado entre o Fundo e a KPFR mediante o Instrumento Particular de Dação em Pagamento e Outras Avenças.

Em assembleia geral de cotistas realizada em 29 de dezembro de 2022, os cotistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, (i) autorizar a retenção pelo Administrador, do valor a ser distribuído em atendimento ao § 1º do artigo 25 do seu regulamento para fazer frente as despesas do Fundo.

vi. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	Valor da cota	PL médio	Rentabilidade (%)
Em 31 de dezembro de 2022	650,27	245.178	12,58
Em 31 de dezembro de 2021	748,87	226.814	16,06

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

11 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.

12 Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	**Valores em R$ mil**	**% sobre PL Médio**	**Valores em R$ mil**	**% sobre PL Médio**
	2022		**2021**	
Taxa de administração	423	0,17%	453	0,20%
Despesas com advogados	9	0,00%	23	0,01%
Auditoria e custódia	115	0,05%	26	0,01%
B3/SELIC	51	0,02%	65	0,03%
Taxa de fiscalização CVM	30	0,01%	36	0,02%
Taxa ANBIMA	5	0,00%	5	0,00%
Despesas tributárias	28	0,01%	16	0,01%
Consultoria	19	0,01%	1	0,00%
Cartório	16	0,01%	-	0,00%
Correios	12	0,00%	2	0,00%
Outras despesas	4	0,00%	1	0,00%
Total:	**712**	**0,28%**	**628**	**0,28%**
Patrimônio líquido médio	**245.178**		**226.814**	

a) Remuneração do administrador, custodiante e gestor

Será devida pelo Fundo uma Taxa de Administração pela prestação dos serviços de administração e gestão mobiliária do Fundo, que será paga, diretamente, aos prestadores de serviços de administração, entre eles o administrador, o custodiante e o gestor e aqueles citados no §1º a seguir, calculada e paga conforme a seguinte fórmula:

- *TAtotal = TAi + TAii*

Onde:

- *TAtotal = Taxa de Administração.*

TAi = Parcela da taxa de administração, devida ao administrador, custodiante e gestor, a primeira no último dia útil de cada mês-calendário e as demais sempre no último dia útil de cada mês-calendário, remuneração mensal equivalente ao maior valor entre: (i) 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), apurada diariamente, com base nos últimos 252 dias úteis e calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo do último dia útil do mês anterior ao pagamento, ou (ii) R$ 15; e

TAii = Parcela da taxa de administração, devida ao administrador em uma única parcela e ocasião equivalente a R$ 15 devidos na data da primeira integralização de cotas do Fundo, a ser paga em até 2 dias úteis após a data da primeira integralização.

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

Os valores em reais definidos no regulamento serão atualizados pelo administrador e informado ao custodiante a cada período de 12 meses, contado a partir da data da primeira integralização de cotas, ou, na menor periodicidade admitida em lei, pela variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M/FGV").

13 Atos societários

Em assembleia geral de cotistas realizada em 11 de março de 2022, os cotistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar a distribuição dos valores tidos como rendimentos do Fundo, de forma extraordinária, nos termos do Item 25 de seu Regulamento, totalizando a distribuição de rendimentos no montante bruto de R$ 4.000, a serem pagos diretamente aos cotistas até o dia 14 de março de 2022.

Em assembleia geral de cotistas realizada em 12 de abril de 2022, os cotistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar a distribuição dos valores tidos como rendimentos do Fundo, de forma extraordinária, nos termos do Item 25 de seu Regulamento, totalizando a distribuição de rendimentos no montante bruto de R$ 1.000, a serem pagos diretamente aos cotistas até o dia 14 de abril de 2022.

Em assembleia geral de cotistas realizada em 29 de junho de 2022, os cotistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, (i) autorizar a aquisição do imóvel localizado no empreendimento Frad.E, unidade autônoma nº 102 do bloco 05 do subcondomínio Village Maris, inscrito na matrícula sobre o nº 21.237 pelo valor total de R$ 4.716 a serem pagos da seguinte maneira:

a. O Fundo dá em pagamento à KPFR, por meio de dação em pagamento os direitos aquisitivos de propriedade sobre o imóvel descrito como unidade autônoma nº 203 do bloco 3 do subcondomínio Village Maris, integrante do empreendimento Frad.E, objeto da matrícula nº 21.325 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Angra dos Reis – RJ pelo valor de R$ 3.000.
b. O saldo remanescente de R$ 1.716 a serem pagos de forma diluída pelo Fundo por meio de transferência bancária para o banco de titularidade da KPFR;

(ii) Autorizar a assinatura pelo Administrador do Instrumento Particular de Dação em Pagamento e Outras Avenças celebrado entre o Fundo e a KPFR;
(iii) Autorizar a retenção pelo Administrador, do valor a ser distribuído em atendimento ao § 1º do artigo 25 do Regulamento do Fundo para fazer frente ao investimento da aquisição da unidade 102 do bloco 05 do subcondomínio Maris, integrante do Empreendimento Frad.E no valor de R$ 1.716 como parte do pagamento realizado entre o Fundo e a KPFR mediante o Instrumento Particular de Dação em Pagamento e Outras Avenças.
(iv) Autorizar o Administrador e a Gestora do Fundo para que tomem todas as demais medidas necessárias ao cumprimento da deliberação acima.

Em assembleia geral de cotistas realizada em 04 de agosto de 2022, os cotistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar a redução do capital social da Companhia por considera-lo excessivo em relação ao seu objeto social, nos termos do caput do artigo 173 da LSA, no montante de R$ 12.670, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 36.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para, R$ 167.730, divido em 36.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor mediante restituição de capital aos acionistas através da entrega de ativos a título da referida redução de capital, mais especificamente do conjunto Frade Spot Mall o qual opera no imóvel inscrito na matrícula nº 20.539, registrado perante o 1º Ofício de Angra dos Reis, Estado do Rio de Janeiro, conforme disposto na Assembleia da Companhia.

Em assembleia geral de cotistas realizada em 07 de novembro de 2022, os cotistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, (I) Instruir o Administrador, a votar favoravelmente aos itens da ordem do dia da AGE da Companhia, para aprovar:
1) o aumento do capital social da Companhia de R$ 167.730 para R$ 174.740 mediante emissão de 1.402 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço total de emissão de R$ 7.010, fixado nos termos do art. 170, § 1º da Lei das S.A. As ações serão integralmente subscritas pelo Fundo.
2) Em decorrência do aumento de capital da Companhia, aprovar a alteração do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, que passa a vigorar com a seguinte redação: "ARTIGO 5º - O capital social, totalmente subscrito é de R$ 174.740, sendo R$ 171.740 integralizados e R$ 3.000 a ser integralizado em moeda corrente nacional até 31 de dezembro de 2023, dividido em 37.402 ações ordinárias,
nominativas e sem valor nominal."
3) Em razão das deliberações acima, aprovar a reforma e consolidação do Estatuto Social da Companhia.
4) Aprovar a lavratura da ata em forma sumária.

(II) Pelo exposto, resta o Administrador autorizado a praticar todos os atos necessários a implementação das deliberações ora tomadas.

Em assembleia geral de cotistas realizada em 19 de dezembro de 2022, os cotistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, (I) Instruir o Administrador, a votar favoravelmente aos itens da ordem do dia da AGE da Companhia, para aprovar:
1) o aumento do capital social da Companhia de R$ 174.740 para R$ 184.740 mediante emissão de 2.000 (duas mil) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço total de emissão de R$ 10.000, fixado nos termos do art. 170, § 1º da Lei das S.A. As ações serão integralmente subscritas pelo Fundo.
2) Em decorrência do aumento de capital da Companhia, aprovar a alteração do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, que passa a vigorar com a seguinte redação: "ARTIGO 5º - O capital social, totalmente subscrito é de R$ 184.740, sendo R$ 174.740 integralizados e R$ 10.000 a ser integralizado em moeda corrente nacional até 31 de dezembro de 2023, dividido em 39.402 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal."
3) Em razão das deliberações acima, aprovar a reforma e consolidação do Estatuto Social da Companhia.
4) Aprovar a lavratura da ata em forma sumária.

(II) Pelo exposto, resta o Administrador autorizado a praticar todos os atos necessários a implementação das deliberações ora tomadas.
Em assembleia geral de cotistas realizada em 29 de dezembro de 2022, os cotistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, (i) autorizar a retenção pelo Administrador, do valor a ser distribuído em atendimento ao § 1º do artigo 25 do seu regulamento para fazer frente as despesas do Fundo. (ii) autorizar o Administrador e a Gestora do Fundo para que tomem todas as demais medidas necessárias ao cumprimento da deliberação (i).

Em assembleia geral de cotistas realizada em 6 de janeiro de 2021, foi deliberada a venda da unidade 502 do Condomínio Concept Living Boutique.

Em assembleia geral de cotistas realizada em 4 de março de 2021, foi aprovada a amortização de principal equivalente ao valor de R$ 8.250, que foram pagos aos cotistas em 9 de março de 2021.

Em assembleia geral de cotistas realizada em 24 de março de 2021, foram deliberadas as vendas das unidades 31A, 36A, 46A, 52A, 14B, 22B, 23B, 25B, 26B, 34B, 36B, 43B, 44B, 14C, 24C, 25C, 33C, 34C, 43C, 54C, 73C, 74C, 84C e 85C do Condomínio Edifício Família Freguesia do Ó.

Em assembleia geral de cotistas realizada em 29 de março de 2021, os cotistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar as seguintes deliberações: (i) Autorizam, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, o Administrador, sob indicação do Gestor, conforme deliberação específica datada de 184 de Maio de 2021, à prosseguir com a venda dos seguintes imóveis, por conta e ordem do Fundo: (1) APARTAMENTO 301 DO CONDOMÍNIO CONCEPT LIVING BOUTIQUE, localizado no nº 49 da Rua Pinheiro Guimarães, no Bairro de Botafogo, na freguesia da Lagoa, no Município do Rio de Janeiro, registrado no 3º Oficio do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, sob a matrícula de número 65.216, conforme "Compromisso de Compra e Venda" datado de 29 de Março de 2021

(2) APARTAMENTO 302 DO CONDOMÍNIO CONCEPT LIVING BOUTIQUE, localizado no nº 49 da Rua Pinheiro Guimarães, no Bairro de Botafogo, na freguesia da Lagoa, no Município do Rio de Janeiro, registrado no 3º Oficio do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, sob a matrícula de número 65.217, conforme "Compromisso de Compra e Venda" datado de 09 de Abril de 2021 (3) APARTAMENTO 403 DO CONDOMÍNIO CONCEPT LIVING BOUTIQUE, localizado no nº 49 da Rua Pinheiro Guimarães, no Bairro de Botafogo, na freguesia da Lagoa, no Município do Rio de Janeiro, registrado no 3º Oficio do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, sob a matrícula de número 65.220, conforme "Compromisso de Compra e Venda" datado de 25 de Fevereiro de 2021; (ii) o pagamento do preço de venda do APARTAMENTO 301 DO CONDOMÍNIO CONCEPT LIVING BOUTIQUE será feito em uma parcela a ser paga até o dia 31/07/2021 no valor total de R$ 1.431 (um milhão quatrocentos e trinta e um mil, quatrocentos e noventa e nove reais e quarenta e cinco centavos); O pagamento do preço de venda do APARTAMENTO 302 DO CONDOMÍNIO CONCEPT LIVING BOUTIQUE será feito em uma parcela a ser paga até o dia 15/08/2021 no valor total de R$ 1.049; O pagamento do preço de venda do APARTAMENTO 403 502 DO CONDOMÍNIO CONCEPT LIVING BOUTIQUE será feito em uma parcela a ser paga até o dia 30/06/2021 no valor total de R$ 907; e; (iii) Tendo em vista as deliberações tomadas nos itens acima, deliberam os Quotistas, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, a instruir o Administrador a celebrar o Compromisso de Compra e Venda do imóvel mencionado acima

Em assembleia geral de cotistas realizada em 24 de março de 2021, os cotistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar a ratificação das vendas das Unidades pelo Fundo, conforme informações abaixo:

- Venda da unidade 31A da Torre 1 (Bloco A) de matrícula 196105 pelo valor total de R$ 304;
- Venda da unidade 36A da Torre 1 (Bloco A) de matrícula 196110 pelo valor total de R$ 263;
- Venda da unidade 46A da Torre 1 (Bloco A) de matrícula 196116 pelo valor total de R$ 263;
- Venda da unidade 52A da Torre 1 (Bloco A) de matrícula 196118 pelo valor total de R$ 313;
- Venda da unidade 14B da Torre 2 (Bloco B) de matrícula 166138 pelo valor total de R$ 283;
- Venda da unidade 22B da Torre 2 (Bloco B) de matrícula 196142 pelo valor total de R$ 288;
- Venda da unidade 23B da Torre 2 (Bloco B) de matrícula 196143 pelo valor total de R$ 254;
- Venda da unidade 25B da Torre 2 (Bloco B) de matrícula 196145 pelo valor total de R$ 286;
- Venda da unidade 26B da Torre 2 (Bloco B) de matrícula 196146 pelo valor total de R$ 244;
- Venda da unidade 34B da Torre 2 (Bloco B) de matrícula 196150 pelo valor total de R$ 310;
- Venda da unidade 36B da Torre 2 (Bloco B) de matrícula 196152 pelo valor total de R$ 249;
- Venda da unidade 43B da Torre 2 (Bloco B) de matrícula 196155 pelo valor total de R$ 288;
- Venda da unidade 44B da Torre 2 (Bloco B) de matrícula 196156 pelo valor total de R$ 296;
- Venda da unidade 14C da Torre 3 (Bloco C) de matrícula 196186 pelo valor total de R$ 251;
- Venda da unidade 24C da Torre 3 (Bloco C) de matrícula 196192 pelo valor total de R$ 258;
- Venda da unidade 25C da Torre 3 (Bloco C) de matrícula 196193 pelo valor total de R$ 298;
- Venda da unidade 33C da Torre 3 (Bloco C) de matrícula 196197 pelo valor total de R$ 236;
- Venda da unidade 34C da Torre 3 (Bloco C) de matrícula 196198 pelo valor total de R$ 281;
- Venda da unidade 43C da Torre 3 (Bloco C) de matrícula 196203 pelo valor total de R$ 246;
- Venda da unidade 54C da Torre 3 (Bloco C) de matrícula 196210 pelo valor total de R$ 268;
- Venda da unidade 73C da Torre 3 (Bloco C) de matrícula 196221 pelo valor total de R$ 255;
- Venda da unidade 74C da Torre 3 (Bloco C) de matrícula 196222 pelo valor total de R$ 282;
- Venda da unidade 84C da Torre 3 (Bloco C) de matrícula 196228 pelo valor total de R$ 282;
- Venda da unidade 85C da Torre 3 (Bloco C) de matrícula 196229 pelo valor total de R$ 324;

Em assembleia geral de cotistas realizada em 4 de agosto de 2021, os cotistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar a distribuição do resultado do Fundo, de forma extraordinária, nos termos do Item 25 de seu Regulamento, totalizando a distribuição de rendimentos no montante total bruto de R$ 4.299 advindos exclusivamente do Principal, a serem pagos diretamente aos cotistas nesta mesma data.

Em assembleia geral de cotistas realizada em 13 de setembro de 2021, os cotistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar a distribuição do resultado do Fundo, de forma extraordinária, nos termos do Item 25 de seu Regulamento, totalizando a distribuição de rendimentos no montante total bruto de R$ 3.000 advindos exclusivamente do Principal, a serem pagos diretamente aos cotistas até o dia 17 de setembro de 2021.

Em assembleia geral de cotistas realizada em 5 de outubro de 2021, os cotistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar a distribuição do resultado do Fundo, de forma extraordinária, nos termos do Item 25 de seu Regulamento, totalizando a distribuição de rendimentos no montante total bruto de R$ 900 advindos exclusivamente do Principal, a serem pagos diretamente aos cotistas até o dia 11 de outubro de 2021.

Em assembleia geral de cotistas realizada em 04 de novembro de 2021, os cotistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, por: Instruir o Administrador, a votar favoravelmente aos itens da ordem do dia da AGE da Companhia, para aprovar: 1) as contas dos Administradores da Companhia e as demonstrações financeiras do exercício encerrado em 2020. 2) a destinação do Resultado do exercício 2020; 3) a remuneração dos órgãos da administração; 4) reconhece a renúncia de Diretor EDUARDO FERREIRA PRADAL; 5) autorizar a Companhia a prestar garantia em relação a Operações de Derivativos, bem como quaisquer novas operações de natureza equivalente ou semelhante, suas ocasionais renovações ou alterações que venham a ser celebradas pela Companhia, alterando, consequentemente o artigo 3º de seu Estatuto Social; 6) a consolidação do Estatuto Social alterado; e 7) a lavratura da ata em forma sumária.

Em assembleia geral de cotistas realizada em 21 de dezembro de 2021, os cotistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar a distribuição dos valores tidos como rendimentos do Fundo, de forma extraordinária, nos termos do Item 25 de seu Regulamento, totalizando a distribuição de rendimentos no montante bruto de R$ 2.274, a serem pagos diretamente aos cotistas até o dia 28 de dezembro de 2021.

14 Política de divulgação das informações

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

i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;

ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;

iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
a) as demonstrações financeiras;
b) o relatório do auditor independente; e
c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.

iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e

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

15 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o art. 36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

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

Além disso, de acordo com o art. 89 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

O art. 32, do Decreto nº 6.306/07, determina a incidência do IOF, à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, limitado ao percentual de rendimento da operação, em função do prazo de aplicação. Esse limite percentual decresce à medida que aumenta o número de dias incorridos entre a aplicação e o resgate de cotas, conforme tabela anexa ao Decreto nº 6.306/07. Para os resgates efetuados a partir do 30º dia da data de aplicação, não haverá cobrança do IOF.

16 Informações sobre transações com partes relacionadas

Em adição pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 11 e 12, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo possuía, classificados nas rubricas de imóveis a comercializar em estoque, 68 imóveis no montante total de R$ 148.270 (2021: 69 imóveis no montante total de R$ 143.575) foram negociados/ adquiridos diretamente de SPEs controladas à época por fundos geridos pela Polo Capital Real Estate Gestão de Recursos, que pertence ao mesmo grupo econômico da gestora do Fundo, conforme abaixo:

- SPE KPFR - 47 imóveis do Frade (31/12/2021: 47 imóveis)
- SPE Charisteas - 21 imóveis do Concept Living Boutique (31/12/2021: 22 imóveis)

A Frade Spot Participações S.A. tem como investidores, além do Fundo, a KPFR e a SPE Yogo, esta última possuindo em sua base acionária Fundos geridos pela Polo Capital Real Estate Gestão de Recursos, que pertence ao mesmo grupo econômico do Fundo.

17 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com prognóstico de perda classificadas como possível ou provável, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer destes contra a Administração do Fundo.

18 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução n° 162/22 da CVM, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19 Eventos subsequentes

Em assembleia geral de cotistas realizada em 06 de fevereiro de 2023, os cotistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, pelo aumento do capital social de R$ 184.740 para R$ 190.740, mediante a emissão de 1.200 (um mil e duzentas) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R$ 5 por ação, pelo valor total de emissão de R$ 6.000, fixado nos termos do art. 170, § 1º da Lei das S.A. As ações serão integralmente subscritas pelo Fundo.

Em assembleia geral de cotistas realizada em 24 de maio de 2024, os cotistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quais reservas ou ressalvas, aprovar a aquisição da companhia através do Instrumento Particular de compra e venda de quotas celebrado entre o fundo e a companhia (CCV) mediante a entrega de 5.408.224 (cinco milhões, quatrocentos e oito mil, duzentos e vinte e quatro) quotas da companhia, com valor unitário de R$1,00 (um real) cada, totalmente subscritas e integralizadas, com todos os direitos, obrigações, vantagens e garantias a elas inerentes, inclusive, mas não apenas, o direito ao recebimento de lucros, distribuições ou retornos de capital apurados a partir da data da assinatura do CCV, pelo valor total de R$5.408.224,00 (Cinco milhões, quatrocentos e oito mil, duzentos e vinte e quatro reais).

Em assembleia geral de extraordinária realizada em 25 de junho de 2024, ocorreram as seguintes deliberações:
1.0. Aprovar a aquisição do Imóvel pelo montante total de R$ 12.218.384,00 (doze milhões, duzentos e dezoito mil, trezentos e oitenta e quatro reais) sendo R$2.120.384,00 (dois milhões, cento e vinte mil, trezentos e oitenta e quatro reais) de sinal a título de arras e princípio de pagamento a ser pago até o dia 28 de junho de 2024, para a conta de titularidade da KPFR e o saldo, no valor total de R$ 10.098.000,00 (Dez milhões, noventa e oito mil reais), a ser pago a KPFR até 31 de dezembro de 2024.
1.1. Autorizar os representantes da Administradora e da Polo Capital Gestão de Recursos Ltda, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 05.451.668/0001-79, na qualidade de gestora da carteira do Fundo ("Gestora") a adotarem todas as medidas necessárias à implementação das deliberações ora aprovadas, incluindo, mas sem se limitar, à assinatura (i) do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel; (ii) da Escritura Definitiva de Compra e Venda, (iii) de mandatos, (iv) de notificações, (v) de avisos e comunicações, bem como (vi) de quaisquer outros instrumentos necessários ao cumprimento da deliberação, ratificando todos os atos já praticados pela Administradora ou pela Gestora antes da presente data.
Em assembleia geral de cotistas realizada em 22 de julho de 2024, os cotistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quais reservas ou ressalvas, aprovar a adesão do Fundo, na qualidade de credor, ao Plano de Recuperação Extrajudicial da KPFR Empreendimentos Imobiliários S.A.

Em assembleia geral de cotistas realizada em 17 de dezembro de 2024, os cotistas deliberaram:
(i) Aprovar o cancelamento da 4ª Emissão de Cotas do Fundo, com o consequente cancelamento de 55.049 (cinquenta e cinco mil e quarenta e nove) cotas.
(ii) Aprovar a 5ª Emissão, no âmbito da Oferta Privada, destinada aos cotistas do Fundo, conforme Suplemento da 5ª Emissão, anexo à presente ata ("Anexo I")
(iii) Autorizar a Administradora do Fundo a tomar todas as demais medidas necessárias ao cumprimento da deliberação acima.

20 Outras informações

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, revogada pela Resolução CVM n° 181, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos.

A referida Resolução entra em vigor em 2 de outubro de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

O Administrador e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova Regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

* * *

Ivy Araújo Santos

Contadora CRC-RJ 123090/O-3

José Alexandre Costa de Freitas

CPF: 008.991.207-17 - Diretor