

Lavoura Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BR – Capital Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários – CNPJ: 44.077.014/0001-89)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório
do Auditor Independente para o período de 01 janeiro de
2023 a 28 de abril de 2023 (encerramento do fundo)

Lavoura Fundo de Investimento Imobiliário.
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 44.077.014/0001-89)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o período de 01 janeiro de 2023 a 28 abril de 2023 (encerramento do fundo)	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

Lavoura Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.077.014/0001-89)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Lavoura Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”)**, que compreende as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro de 2023 a 28 de abril de 2023 (data de encerramento do Fundo), bem como, as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho das operações e os fluxos de caixa do **Lavoura Fundo de Investimento Imobiliário** para o período de 01 de janeiro de 2023 a 28 de abril de 2023 (data de encerramento do Fundo), 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

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 “Responsabilidade 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.

Ênfase

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de investimento Imobiliários regulados pela Instrução CVM nº 516/11 o qual exige que as informações comparativas ao período anterior sejam apresentadas. Contudo estas demonstrações financeiras foram elaboradas por ocasião do encerramento do Fundo, aprovado pela assembleia geral em 28 abril de 2023, motivo pelo qual não estão sendo apresentadas os saldos comparativos. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (“PAA”) 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.

Movimentações ocorridas no patrimônio líquido do Fundo para o encerramento das atividades

Consideramos as movimentações ocorridas no patrimônio líquido do Fundo como um assunto relevante, devido representarem as movimentações realizadas para liquidação e encerramento do Fundo, as quais, devem ser efetuadas em condições equitativas perante os cotistas e de acordo com a regulamentação pertinente.

Como nossa auditoria endereçou este assunto

Analisamos a documentação, controles e transações que suportam os saldos e movimentações contábeis ocorridas no período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a efetiva liquidação e encerramento do fundo, visando averiguar se a administração do Fundo promoveu a divisão do patrimônio entre os cotistas. Verificamos também, se os respectivos pagamentos dos valores aos cotistas, foi efetuada de acordo com as deliberações realizadas pela assembleia geral de cotistas.

Adicionalmente verificamos a existência de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados ou não provisionados pelo Fundo, e necessários, para garantir o encerramento de suas atividades.

De acordo com as evidências obtidas mediante os procedimentos acima descritos, concluímos que o assunto considerado como principal assunto de auditoria está adequado e de acordo com as deliberações realizadas pela assembleia geral de cotistas.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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, 14 de junho de 2023.

Robson Santa Izabel
Contador CRC 1SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.467.733/0001-40

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 44.077.014/0001-89

**Demonstração do resultado para o período de 01 de janeiro a
28 de abril de 2023 (data encerramento do fundo)**

(Em milhares de reais)

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	Nota	Período de 01/01/2023 a 28/04/2023
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		<u>3</u>
Despesas		<u>(67)</u>
Despesa de taxa de administração	10.a	(26)
Despesa de taxa de controladoria	10.a	(14)
Serviços de terceiros	11	(22)
Outras despesas		<u>(5)</u>
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		(64)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido para o período de 01 de janeiro a 28 de abril de 2023 (data encerramento do fundo)**(Em milhares de reais)**

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucro/Prejuízo Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022		<u>177</u>	<u>(28)</u>	<u>149</u>
Resultado do período		-	(64)	(64)
Baixa de prejuízos acumulados		(92)	92	-
Amortização de cotas	9.a	(85)		(85)
Saldo em 28 de abril de 2023		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.467.733/0001-40

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 44.077.014/0001-89

**Demonstração dos fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro a
28 de abril de 2023 (data encerramento do fundo)**
Método direto

(Em milhares de reais)

	Período de 01/01/2023 a 28/04/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Receita de aplicações financeiras	3
Pagamento de taxa de administração	(50)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(25)
Outros recebimentos (pagamentos)	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	(73)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Pagamento de amortização de cotas	(85)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(85)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(158)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	158
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	-
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(158)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o período de 01 de janeiro a 28 de abril de 2023 (data encerramento do fundo)

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

1. Liquidação do fundo

Conforme divulgado nas demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2022, em função do distrato da fazenda Represa que representava em 2021 o montante 68,17% do patrimônio líquido do fundo o Administrador iniciou a prospecção de novos negócios que no caso de insucesso seria determinado o encerramento do fundo.

Em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária de cotistas realizada em 28 de abril de 2023, foi deliberada o encerramento do Fundo, abordando apuração dos ativos e passivos; partilha do patrimônio líquido e aprovação das despesas e contingências de liquidação.

A Administradora ficou responsável por tomar as medidas necessárias e cabíveis para a liquidação e o encerramento das atividades do Fundo perante quaisquer autoridades, bem como submeter à deliberação da liquidação do Fundo ao conhecimento da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações financeiras foram aprovadas para emissão pela Administração em 14 de junho de 2023.

1.1 Contexto operacional até o encerramento

O Lavoura Fundo de Investimento Imobiliário "Fundo", foi constituído em 16 de junho de 2020, e iniciou suas atividades em 03 de setembro de 2021 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo se destinava a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor.

Foi objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis-alvo; e (ii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que compõem a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

Os cotistas ao fazerem aplicações neste Fundo, estavam expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o período de 01 de janeiro a 28 de abril de 2023 (data encerramento do fundo)

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

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

3. Principais práticas contábeis

a) Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência.

4. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

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

Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o período de 01 de janeiro a 28 de abril de 2023 (data encerramento do fundo)

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos ativos imobiliários e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre arrendados ou alienados.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis rurais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis

Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão estar gravados com ônus reais. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o período de 01 de janeiro a 28 de abril de 2023 (data encerramento do fundo)

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

Risco relativos à aquisição dos ativos imobiliários

O Fundo poderá deter ativos imobiliários, incluindo imóveis e direitos relativos a estes imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente e passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos ativos imobiliários. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos ativos imobiliários. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos ativos imobiliários pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração dos ativos imobiliários pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do ativos imobiliários pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir ativos imobiliários com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo ativo imobiliários, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do ativo imobiliários pelo Fundo, o patrimônio do Fundo e conseqüentemente a rentabilidade e o valor das cotas.

Risco imobiliário

Os ativos imobiliários podem sofrer desvalorização ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Nesses casos, o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade das Cotas poderão ser afetados.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e do gestor, tais como, guerras, desastres naturais, instabilidades políticas e sociais, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o período de 01 de janeiro a 28 de abril de 2023 (data encerramento do fundo)

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

b) Controles relacionados aos riscos

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

5. Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, inclusive quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

6. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

Período	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
31.12.2022	3,32	22,37%	13.573
De 01.01.2023 a 27.04.2023	47,96	-	117
28.04.2023	-	-	-

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

7. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Amortizações e resgates de cotas

As cotas de cada emissão do Fundo somente poderão ser resgatadas no encerramento do Fundo, não podendo o cotista requerer o resgate antecipado de suas cotas.

Poderá ocorrer a qualquer tempo a critério do administrador, observado as condições previstas no regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve amortização no valor das cotas no montante de R\$ 44.423, e em 28 de abril de 2023, em decorrência do encerramento do Fundo, o saldo remanescente das cotas foi totalmente amortizado.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o período de 01 de janeiro a 28 de abril de 2023 (data encerramento do fundo)

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

b) Emissões e integralizações de cotas

No período de 01 de janeiro a 28 de abril de 2023 não ocorreram emissões e integralizações de cotas.

c) Negociação das cotas

No período de 01 de janeiro a 28 de abril de 2023 não ocorreram negociações de cotas.

8. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se referam, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o período de 01 de janeiro a 28 de abril de 2023 (data encerramento do fundo)

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

a) Base de cálculo

No período findo de 01 de janeiro a 28 de abril de 2023 o saldo de rendimentos a distribuir pode ser assim demonstrado:

Descrição	Período 01/01/2023 a 28/04/2023
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	3
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(67)
(=) Prejuízo contábil apurado no período segundo o regime de competência	(64)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	3
(+) Receitas registradas por competência em exercícios e realizadas financeiramente no período corrente	-
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(12)
(=) Prejuízo ajustado base para cálculo da distribuição	(73)
Resultado mínimo a distribuir (95%)	-

9. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultor Imobiliário:	Lavoura Consultoria Imobiliária Ltda.
Gestor	Ouro Preto Gestão de Recursos S.A.
Escrituração de cotas:	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o período de 01 de janeiro a 28 de abril de 2023 (data encerramento do fundo)

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

10. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará ao administrador uma taxa de administração composta de três partes:

- (i) Pelos serviços de escrituração de cotas, controladoria e contabilidade do Fundo equivalente a 0,10% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, preservado o valor mínimo mensal de R\$ 5, atualizado anualmente pelo IPCA;
- (ii) Pelos serviços de administração fiduciária equivalente a 0,10% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, preservado o valor mínimo mensal de R\$ 15; e
- (iii) Pela gestão da carteira do Fundo, a título de remuneração do gestor, equivalente a 0,40% ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado o valor mínimo mensal de R\$ 10, atualizado anualmente pelo IPCA.

As remunerações previstas acima, serão calculadas sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo no mês anterior, na razão de 1/12 avos, e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º dia útil do mês subsequente.

Pela atividade de consultoria especializada, será paga uma remuneração ao consultor especializado, equivalente a 0,40% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, assegurado o valor mínimo mensal de R\$ 10, atualizado anualmente pelo IPCA.

Durante os 6 primeiros meses subsequentes à data da 1ª integralização de cotas, não haverá cobrança pelos serviços de gestão da carteira e de consultoria especializada. A partir do 7º mês, inclusive, os serviços de gestão da carteira e de consultoria especializada deverão ser provisionados e pagos mensalmente.

No período de 01 de janeiro a 28 de abril de 2023 e 2022, as despesas com taxa de administração e controladoria corresponderam a R\$ 26 e R\$ 14 respectivamente.

b) Taxa de performance

A taxa de performance, será paga diretamente à consultora especializada, a partir da data da 1ª integralização de cotas, em virtude do desempenho do Fundo, equivalente a 20% da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período corrigidos pelo *benchmark*, e (ii) a rentabilidade do capital do Fundo atualizado pelo *benchmark*.

A taxa de performance será apurada e paga semestralmente.

No período de 01 de janeiro a 28 de abril de 2023 não houve despesa de taxa de performance.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o período de 01 de janeiro a 28 de abril de 2023 (data encerramento do fundo)

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

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 117 foram os seguintes:

Despesas	28.04.2023	
	Valor	(%) PL médio
Despesa de taxa de administração (10.a)	(26)	22,22%
Despesa de taxa de controladoria (10.a)	(14)	11,96%
Serviços de Terceiros	(22)	18,80%
Outras despesas	(5)	4,27%
Total	(67)	57,25%
PL Médio	117	

11. Serviços de Terceiros

Descrição	28.04.2023
Taxa B3	(13)
Taxa de fiscalização CVM	(3)
Taxa Anbima	-
Honorários Auditoria	(6)
Total	(22)

12. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota, patrimônio líquido, volume de aplicação e volume de resgate, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal a cotistas, por correio e e-mail, e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da administradora. Adicionalmente, a administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

13. Legislação tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o período de 01 de janeiro a 28 de abril de 2023 (data encerramento do fundo)

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

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física, titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

14. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento ao disposto na Resolução CVM nº 162/22, de 13.07.2022, informamos que o Fundo não contratou nem teve serviços prestados pelos Auditores Independentes, com exceção do serviço de auditoria de suas demonstrações financeiras. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, segundo os quais o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.467.733/0001-40

Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o período de 01 de janeiro a 28 de abril de 2023 (data encerramento do fundo)

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

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

16. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora e o gestor, ou as partes a eles relacionados. No exercício, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 10, não ocorreram compra e venda de títulos e valores mobiliários, operações compromissadas, operações com derivativos, operações com corretora do grupo na intermediação de compra e venda e depósito em conta corrente.

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
ADMINISTRADORA DO LAVOURA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP