

SH Special Opps Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ nº 44.527.168/0001-25

(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente

Em 31 de dezembro de 2022



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o período de 15 de junho de 2022 (data do início das atividades do fundo) a 31 de dezembro de 2022	11

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

Aos Cotistas e à Administradora do
SH Special Opps Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do SH Special Opps Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 15 de junho de 2022 (data do início das atividades do fundo) a 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SH Special Opps Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 15 de junho de 2022 (data do início das atividades do fundo) a 31 de dezembro de 2022, 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 “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Certificados de recebíveis imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 4 – Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI))

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía R\$ 17.876 mil, o equivalente à 208,40% de seu Patrimônio Líquido, investido em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) os quais estão avaliados ao seu valor justo. Desta forma, entendemos que a avaliação do valor justo, existência e realização destes ativos são os principais assuntos de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame dos registros de custódia destes ativos, realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão); **(iii)** exame dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários; **(iv)** recálculo dos ativos com base em premissas utilizadas na operação, tais como: juros, spread, correção monetária, fluxo de pagamento e amortização, definidas nos respectivos termos de securitização; **(v)** validamos a adequacidade dos ativos, conforme instruções vigentes e identificamos, através de cada termo de securitização, a dispensa de registro de distribuição na CVM; **(vi)** exame da liquidação do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis, ocorridos no período; e **(vii)** 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 critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor de justo dos ativos foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Notas Explicativas nº 6, Distribuição de resultados e nº 18.4, Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

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

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confronto das principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e análise, também, dos controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na Nota Explicativas nºs 6 e 18.4 às demonstrações financeiras.

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

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 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 período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 22 de março de 2023

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



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

SH Special Opps Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 44.527.168/0001-25)

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	Nota	31/12/2022	% PL	Passivo	Nota	31/12/2022	% PL
Circulante		<u>18.902</u>	<u>220,35</u>	Circulante		<u>10.324</u>	<u>120,35</u>
Disponibilidades		2	0,02	Cotas a emitir	8	10.000	116,58
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		1.024	11,94	Rendimentos a distribuir	6	278	3,24
Cotas de fundos de investimento	4	1.024	11,94	Provisões e contas a pagar		<u>46</u>	<u>0,54</u>
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		17.876	208,40	Taxa de administração	5	23	0,27
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4	17.876	208,39	Auditoria		20	0,23
				Outros		3	0,03
				Patrimônio Líquido		<u>8.578</u>	<u>100,00</u>
				Cotas integralizadas	8	10.000	116,58
				Lucros acumulados		(666)	(7,76)
				(-) Distribuição de rendimentos	6	(756)	(8,81)
Total do ativo		<u><u>18.902</u></u>	<u><u>220,35</u></u>	Total do passivo		<u><u>18.902</u></u>	<u><u>220,35</u></u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

SH Special Opps Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 44.527.168/0001-25)

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração do resultado do período de 15 de junho de 2022 (data do início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Composição do resultado do período	Nota	2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(513)
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI		919
Ajuste a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4	(1.432)
Outros ativos financeiros		61
Receita com cotas de fundos de renda fixa		61
Outras receitas/despesas		(214)
Taxa de administração	5 e 12	(149)
Auditoria e custódia	12	(39)
Taxa de fiscalização CVM	12	(3)
Outras despesas	12	(23)
Lucro/prejuízo líquido do exercício		(666)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

SH Special Opps Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 44.527.168/0001-25)

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 15 de junho de 2022 (data do início das atividades do Fundo)
a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Prejuízo líquido acumulado	Distribuição de rendimentos	Total
Saldos em 15 de junho 2022		-	-	-	-
Integralização de cotas	8	10.000	-	-	10.000
Prejuízo do exercício		-	(666)	-	(666)
Distribuição de resultado no exercício	6	-	-	(756)	(756)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		10.000	(666)	(756)	8.578

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

SH Special Opps Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 44.527.168/0001-25)

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 15 de junho de 2022 (data do início das atividades do Fundo)
a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		868
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento de renda fixa		61
Pagamento da taxa de administração		(126)
Pagamento de outros gastos operacionais		(42)
Caixa líquido das atividades operacionais		761
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(19.287)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		30
Caixa líquido das atividades de investimentos		(19.257)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	8	20.000
Rendimentos pagos	6	(478)
Caixa líquido das atividades de financiamento		19.522
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		1.026
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		1.026

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O SH Special Opps Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) iniciou suas atividades em 15 de junho de 2022, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e voltado a investidores profissionais, assim definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O objetivo do Fundo proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do Fundo, preponderantemente pelo investimento nos ativos:

- i. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);
- ii. Letras de Crédito Imobiliário (LCI);
- iii. Letras Hipotecárias (LH); e
- iv. Letras Imobiliárias Garantidas (LIG).

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 18.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e com as disposições previstas na Instrução CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 22 de março de 2023.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. 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.

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

b. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado decorrente de sua negociação.

Mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de receber fluxos de caixa contratuais, e são ajustados pelas provisões de perdas esperadas.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa.

Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: cotas de fundos de investimento.

Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

- (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);

c. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

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

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados pelo custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

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

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

As aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas diariamente pelo valor da cota divulgado pelo respectivo administrador.

- Negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - As cotas de fundos de investimento imobiliário são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores.

- Não negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, mensalmente, com base no valor patrimonial da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados

Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI: contabilizados pelo custo de aquisição e ajustados pelos seus respectivos valores justos, obtidos através de taxas implícitas de negociação, que são calculadas com base em modelos internos e em premissas de mercado. A variação no valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Provisão para perdas de certificados de recebíveis imobiliários - CRI: os ativos em default ou em deterioração significativa são identificados e avaliados e os critérios para provisão de devedor duvidoso (PDD) seguem o conceito de perda esperada, que pode ser definida como uma estimativa estatística para mensuração do prejuízo que se espera incorrer em um ativo de crédito ao longo de um determinado período por conta do risco de crédito.

(ii) *Mensuração dos passivos financeiros*

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

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

(iii) *Reconhecimento de variações de valor justo*

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

d. Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:

- (i) 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.
- (ii) 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.
- (iii) 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. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

e. Reconhecimento de receitas e despesas

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

f. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

- (i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas 3(b) e 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- (ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3(d), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 6.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	<u>31/12/2022</u>
Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	1.024
	1.024

O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo - Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada pelo investimento direto ou indireto, em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil, prefixados ou indexados à variação da taxa SELIC.

De caráter imobiliário

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

O Fundo possui os seguintes Certificados de Recebíveis Imobiliários:

	Título	Securitizadora	Vencimento	Taxa de juros ao ano	Índice de atualização monetária	Valor contábil em 31/12/2022
(a)	4ªEM-128	Gaia Securitizadora S.A.	20/04/2040	8,68%	IPCA	6.627
(b)	4ªEM-163	Gaia Securitizadora S.A.	07/05/2041	7,95%	IPCA	2.010
(b)	4ªEM-164	Gaia Securitizadora S.A.	07/02/2042	8,70%	IPCA	9.239
						17.876

- (a) CRI Selina - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de CCI lastreadas na expansão, desenvolvimento, e/ou realização de melhorias nos empreendimentos: (i) Lapa, com endereço da Rua Visconde Maranguape, 9 – Centro – Rio de Janeiro, (ii) Floripa, com endereço na Rod Jornalista Manoel de Menezes, 2001 – Barra da Lagoa - Florianópolis, (iii) SP Centro-Aurora, com endereço na Av. Vieira de Carvalho, 83 – São Paulo, (iv) Paraty, com endereço na Av. Octavio Gama, 622 Gleba 007 – Caboré – Paraty e (v) Madalena, com endereço na Rua Aspicuelta, 237/245/251/259 – Vila Madalena – São Paulo, da devedora Selina Brazil Hospitalidade S.A. As garantias da operação são: (i) garantia corporativa e (ii) fundo de reserva. Não há classificação de risco.

- (b) CRI Selina III - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de CCI lastreadas na expansão, desenvolvimento, e/ou realização de melhorias nos empreendimentos: (i) com endereço na Rua Luis da Costa Leite, 2083 – Bonito/MS e (ii) com endereço na Rua Antonio Alle, 77 – Bonito/MS, da devedora Selina Brazil Hospitalidade S.A. As garantias da operação são: (i) garantia corporativa e (ii) fundo de reserva. Não há classificação de risco.

	<u>2022</u>
Saldo inicial	-
Aquisição	19.287
Amortização	(30)
Rendimento	919
Ajuste a valor justo	(1.432)
Recebimento juros e atualização monetária	(868)
Saldo final	17.876

5 Taxa de administração

O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração correspondente a 0,32% (trezentos e trinta e dois milésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 23, sendo este corrigido anualmente pela variação do IPCA, ou outro índice que vier a substituí-lo, desde o início do funcionamento do Fundo, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No período findo em 31 de dezembro de 2022, foi apropriada a importância de R\$ 149.

6 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	<u>2022</u>
Prejuízo líquido do período	(666)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	1.432
Rendimento financeiro de TVM a realizar	(51)
<u>Despesas (receitas) não pagas / recebidas</u>	<u>46</u>
Base cálculo	761
Resultado mínimo a distribuir no período - 95%	723
Rendimentos apropriados no período	756
Pagamento no período (valores brutos)	
Rendimentos referentes a exercícios anteriores	-
Rendimentos referentes ao resultado auferido	478
Total pago no período	478
Saldo de rendimentos do período a distribuir	278

7 Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido está dividido por 100.000, com valor unitário de R\$ 85,78391320, totalizando R\$ 8.578.

8 Condições para emissões e amortizações

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas.

No período findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo emitiu 100.000 cotas, no montante total de R\$ 10.000.

Em 05 de agosto de 2022 a Assembleia Geral Extraordinária aprovou a 2ª emissão de 200.000 cotas do Fundo no montante de R\$ 20.000.

No período findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo detinha 100.000 cotas subscritas, no montante total de R\$ 10.000.

Não há previsão no Regulamento para amortização de cotas do Fundo. A amortização de cotas do Fundo deve ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

Não houve amortização de cotas do Fundo durante o período.

9 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas ao FundosNet (sistema integrado de envio de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão).

10 Negociação das cotas

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

11 Rentabilidade

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no período findo em 31 de dezembro de 2022 (apurada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de -7,27%.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período findo em 31 de dezembro de 2022 (apurado considerando-se rendimentos apropriados no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período) foi de 5,22%.

12 Encargos debitados ao Fundo

	2022	
	Valores	%
Taxa de administração	149	1,63
Auditoria e custódia	39	0,43
CVM	3	0,03
Outras despesas	23	0,25
Total de despesas	214	2,34

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período findo em 31 de dezembro de 2022, no valor de R\$ 9.157.

13 Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável bem como o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com imposto devido na distribuição de rendimentos do fundo.

Dos cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

- (i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- (ii) os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

14 Demandas judiciais

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

15 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração do Fundo são prestados pela Administradora.

16 Partes relacionadas

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 5.

17 Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- (iv) **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- (v) **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- (vi) **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2022			Consolidado Saldo total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Cotas de Fundos de Investimento	-	1.024	-	1.024
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	17.876	-	17.876
Total do ativo	-	18.900	-	18.900

No período findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

18 Riscos associados ao Fundo

18.1 Riscos de mercado

18.1.1 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

18.1.2 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas.

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

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

18.1.4 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

18.1.5 Riscos jurídicos

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

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

18.2 Riscos relativos ao ativo alvo

O Fundo tem como política de investimento alocar recursos em ativos alvo, sem qualquer restrição a setores da economia. Não obstante a política de investimento do Fundo discriminar os ativos componentes dos ativos alvo que o Fundo deverá aplicar, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em ativos alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Dessa forma, o Administrador e o Gestor não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias.

Tendo em vista a possibilidade de aplicação pelo Fundo em Cotas de FII, os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação das Cotas de FII estarão sujeitos à incidência de imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, conforme estabelecido pela Solução de Consulta nº 181 da Coordenação-Geral de Tributação-Cosit da Receita Federal, de 25 de junho de 2014

Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação relevante em Certificados de recebíveis Imobiliários, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, dentre os quais destacamos:

a) Riscos tributários

O Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

b) Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu Parágrafo Único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRIs após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas a emissão de tais CRI.

c) Riscos relativos aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

d) Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis.

A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo

18.3 Riscos relativos ao Fundo

18.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

18.3.2 Desempenho passado

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

18.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido à Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

18.4 Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Conforme art. 10 da Lei 8.668/93, o Fundo deve distribuir aos seus cotistas no mínimo noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral. A apuração da base de cálculo da distribuição deve levar em consideração o descrito no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 e alterações posteriores.

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

18.5 Gerenciamento de riscos

a) Risco de Crédito

A administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para aquisição e monitoramento de ativos de crédito privado; bem como mecanismos de mitigação e limites financeiros para manutenção da exposição ao risco de crédito em níveis aceitáveis e compatíveis com as políticas de investimento de cada fundo.

b) Risco de Liquidez

A administradora possui políticas, procedimentos e controles operacionais para o gerenciamento da liquidez dos ativos componentes das carteiras de valores mobiliários, com o objetivo de garantir que os fundos de investimento sob sua administração consigam honrar com suas obrigações sem incorrer em perdas significativas ou afetar suas operações diárias, bem como as medidas de contingência a serem adotadas no caso de situações de extrema iliquidez.

c) Risco de Mercado

A administradora possui políticas, estruturas de governança e limites financeiros para o gerenciamento do risco de mercado e precificação dos ativos presentes nas carteiras. Para fundos de investimentos compostos predominantemente por valores mobiliários negociados em ambiente de bolsa, a administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente estatísticos, tais como análise de variância-covariância, testes de cenários de stress e *expected shortfall*. Para fundos de investimento que alocam seus recursos predominantemente em determinados ativos pelos quais ocorra sua participação em empreendimentos imobiliários, a administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente qualitativos, baseados na solicitação de informações e acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos, e em reavaliações periódicas dos ativos em relação aos seus valores de emissão e contabilização.

d) Risco Operacional

A administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para o gerenciamento do risco operacional, que incluem: o mapeamento das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los para minimizar possíveis riscos; o monitoramento constantemente das atualizações nas normas vigentes e avaliações do cumprimento de todos os requerimentos legais e regulatórios; o controle de enquadramento legal dos fundos; a condução de diligências prévias e periódicas de prestadores de serviço; procedimentos para o controle de ordens de clientes; controles de registro, acompanhamento e resolução de eventuais erros operacionais; bem como treinamentos periódicos para todos os colaboradores, com o objetivo de disseminar o conhecimento quanto à estrutura de controles internos da administradora, a cultura de respeito aos normativos e a boa-fé no desempenho das atividades.

19 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, informamos que o Fundo contratou a auditoria independente somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20 Eventos subsequentes

Em 20 de janeiro de 2023 o Fundo divulgou um Comunicado ao mercado, informando o início de negociação de cotas do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, a partir de 6 de fevereiro de 2023.

* * *

Tais Santana Euclides Rocha
Contadora CRC 1SP345548/O-0

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade
Diretora Responsável