FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CDURP

CNPJ 30.492.505/0001-81

ADMINISTRADO POR

BR CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022
Com o relatório dos auditores independentes

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO CDURP
CNPJ 30.492.505/0001-81

ADMINISTRADO POR

BR CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais 7
Demonstrações dos resultados 9
Demonstrações dos resultados abrangentes 10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 11
Demonstrações dos fluxos de caixa 12
Notas explicativas às demonstrações financeiras 13

Crowe Macro Auditoria e Consultoria
R. XV de Novembro, 184
3º Andar – Centro, São Paulo, SP
+55 (11) 5632.3733
www.crowe.com/br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos administradores e quotistas
Fundo de Investimento Imobiliário CDURP
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário CDURP ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais politicas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do Fundo de Investimento Imobiliário CDURP em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Os 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. Para os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

<u>Reconhecimento da receita dos contratos de locação</u>

O reconhecimento mensal das receitas de locação pelo Fundo é realizado utilizando-se dos contratos de locação firmados com os locatários, onde se encontra discriminado o prazo, valores e atualizações monetárias.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria devido a relevância dos valores envolvidos, conforme divulgado na Nota Explicativa nº. 5.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado com o reconhecimento da receita incluíram, entre outros a:

- Avaliação das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento das receitas;
- Análise dos contratos originais, para a conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita;
- Análise de uma amostra para conferência de recebimentos com os documentos bancários; e
- Aplicação de procedimentos analíticos mensais analisando variações inconsistentes ao nosso conhecimento do Fundo.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

Determinação do valor justo das propriedades para investimentos

A Administradora do Fundo contrata especialista externo para a avaliação das propriedades para investimento quando são percebidas alterações mercadológicas ou alterações substanciais nos imóveis que possa implicar em mudança substancial do valor justo dos imóveis registrados no Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº. 7.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado ao reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento incluíram, entre outros:

- A revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Avaliação da objetividade e competência do avaliador externo contratado pela administradora do Fundo; e
- Avaliação da exatidão dos correspondentes registros contábeis no ativo e resultado do exercício.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a 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.

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

- Avaliamos a adequação das práticas 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.

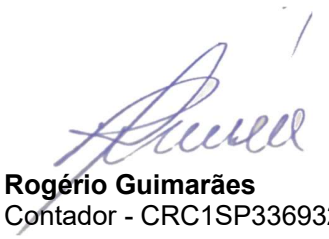
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos e 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 a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos 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, 21 de março de 2023.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC 2SP033508/O-1



Rogério Guimarães
Contador - CRC1SP336932/O-3



Fábio Debiaze Pino
Contador - CRC1SP251154/O-9

Balanço Patrimonial dos exercícios findos
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

Ativo		**2022**	*% s/PL*	**2021**	
Circulante		**65.664**	*39,68%*	**24.618**	*40,15%*
Caixa e equivalentes de caixa	*Nota 4*	9.334	*5,64%*	550	*0,90%*
Contas a receber de alugueis	*Nota 5*	86	*0,05%*	78	*0,13%*
Contas a receber por venda de imóveis	*Nota 7*	56.239	*33,99%*	23.990	*39,12%*
Contas a Receber por venda de participações societárias	*Nota 8*	5	*0,00%*	-	
Não circulante		**102.175**	*61,75%*	**37.183**	*60,64%*
Investimento		**102.175**	*61,75%*	**37.183**	*60,64%*
Propriedades para investimento					
Contas a receber por venda de imóveis	*Nota 7*	54.785	*33,11%*	-	*0,00%*
Propriedades para investimento	*Nota 7*	47.390	*28,64%*	37.178	*60,63%*
Participações societárias	*Nota 8*	-	*0,00%*	5	*0,01%*
Total do ativo		**167.839**	101,43%	**61.801**	100,78%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Balanço Patrimonial dos exercícios findos
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

Passivo		**2022**	*% s/PL*	**2021**	
Circulante		2.363	*1,43%*	481	*0,78%*
Fornecedores de materiais e serviços	*Nota 9*	64	*0,04%*	38	*0,06%*
Distribuição de resultados a pagar	*Nota 11*	2.299	*1,39%*	443	*0,72%*
Total do passivo		**2.363**		**481**	
Patrimônio líquido	*Nota 10*	**165.476**	*100,00%*	**61.320**	*100,00%*
Cotas integralizadas		182.798	*110,47%*	97.344	*158,75%*
Reservas de capital		435	*0,26%*	93	*0,15%*
Prejuízos Acumulados		(17.757)	*-10,73%*	(36.117)	*-58,90%*
		165.476		61.320	
Total do passivo e patrimônio líquido		**167.839**	*101,43%*	**61.801**	*100,78%*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

		2022	2021
		R$	R$
Receitas de propriedades para investimento		**981**	**808**
Receita de alugueis	*Nota 5*	981	808
Cessão de Direito		-	-
Receita Liquida c/Venda de propriedades para Investimento		**14.660**	**4.992**
Receita Bruta c/Venda de propriedade para Investimento	*Nota 7*	122.907	28.093
Custo da Propriedade p/Investimento Vendidas	*Nota 7*	(109.561)	(23.101)
Outras Receitas com Propriedades para Investimentos		1.314	-
Propriedades para investimento		**10.212**	**(800)**
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	*Nota 7*	10.212	(800)
Resultado líquido de propriedades para investimento		**25.853**	**5.000**
Outros ativos financeiros		**185**	**-**
Receita financeira		185	-
Outras receitas/despesas		**(800)**	**(340)**
Receitas Diversas		-	54
Recuperação de Encargos e Despesas		2	12
Serviços de terceiros	*Nota 14*	(569)	(331)
Despesas administrativas	*Nota 13*	(233)	(75)
Resultado líquido do período		**25.238**	**4.660**
Quantidade de cotas em circulação		209.923.678	100.481.778
Resultado Por cota - (em reais)		0,120225	0,046380

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração do resultado abrangente dos exercicios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Descrição	2022	2021
Resultado líquido do exercício	**25.238**	**4.660**
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	**25.238**	**4.660**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Reservas	Lucro (prejuízo) acumulado	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	77.319	20	(39.317)	38.022
Integralizações	23.163	-	-	23.163
Amortização de Cotas	(3.138)	-	-	(3.138)
Reserva de capital	-	73	(73)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(1.387)	(1.387)
Lucro do exercício	-	-	4.660	4.660
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**97.344**	**93**	**(36.117)**	**61.320**
Integralizações	109.442	-	-	109.442
Amortização de Cotas	(23.988)	-	-	(23.988)
Reserva de capital	-	342	(342)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(6.536)	(6.536)
Lucro do exercício	-	-	25.238	25.238
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**182.798**	**435**	**(17.757)**	**165.476**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração do fluxo de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de reais)

	2022	2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimentos de Aluguéis	973	788
Rendimentos de Aplicações Financeiras	185	12
Recebimento da Venda de Imóveis	30.519	4.157
Pagamento da Taxa de Administração	(243)	(215)
Pagamento de Serviços de Terceiros	(292)	(124)
Pagamentos de Outros Gastos Operacionais	(277)	(20)
Pagamentos de Tributos	(61)	(51)
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	**30.804**	**4.547**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Gastos Incorporados a Aplicações Imobiliárias	-	(23.163)
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	**-**	**(23.163)**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Integralizações	-	23.163
Amortizações de Cotas	(17.320)	(3.138)
Remuneração das Cotas Integralizadas/Distribuição de Rendimentos	(4.700)	(1.066)
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE (APLICADO) NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	**(22.020)**	**18.959**
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**8.784**	**343**
Caixa e Equivalente no Início do exercício	550	207
Caixa e Equivalente no Final do exercício	9.334	550

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

1. Histórico e contexto operacional

Fundo de Investimento Imobiliário CDURP (ou simplesmente "CDURP" ou "Fundo"), administrado por BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A. (ou simplesmente "Administradora"), foi constituído em 10 de maio de 2018, sob a forma de condomínio fechado, de acordo com os nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472") e do Edital de Pregão Presencial PP nº 007/2018 da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro – CDURP ("Edital de Pregão").

O prazo de duração do Fundo é de 19 (dezenove) anos, contados da data da primeira integralização de cotas, prorrogáveis por decisão da Assembleia Geral dos Cotistas.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ("Investidor Qualificado"), assim definidos nos termos do artigo 110-B da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004 ("Instrução CVM nº 409/04").

O Fundo tem por objeto a obtenção de resultados aos Cotistas mediante desenvolvimento de empreendimentos imobiliários comerciais ou residenciais com os ativos que compõem seu patrimônio, conforme previsto no artigo 5º do regulamento ("ativos"), em parceria com terceiros.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora e em conformidade com a política de investimentos, com objetivo de proporcionar aos cotistas rendimentos de longo prazo ao investimento por ele realizado no Fundo. A Administração do Fundo é realizada de acordo com a política de investimentos, disposta no regulamento do fundo.

O Fundo foi registrado na CVM-Comissão de Valores Mobiliários sob nº 0318023 em 23 de maio de 2018, e teve o anúncio de início de oferta pública da 1ª distribuição de cotas publicado em 25 de maio de 2018, e o encerramento em 08 de junho de 2018.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei 6.404/76) e alterações posteriores, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados por deliberações da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), as noras emitidas pelo Conselho Federal de

Contabilidade – CFC e demais normas emitidas pela CVM, especialmente as disposições contidas nas Instruções nº 472/08, 516/11 e 517/11..

Aprovação das demonstrações financeiras

Em 21 de março de 2023, a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros de propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo, conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b. Moeda funcional e de apresentação

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

c. Uso de Estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira continua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referente às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo estão incluídas na Nota Explicativa número 7 – Propriedade para investimentos.

3. Principais práticas contábeis

As práticas contábeis foram adotadas em conformidade com a Instrução CVM n° 516 de 29 de novembro de 2011, destacando que as principais para registro das operações são as seguintes:

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante e alteração no valor justo e, são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b. Contas a receber de aluguéis

As contas a receber de aluguéis são registradas pelo valor faturado, ajustado ao valor presente, quando aplicável, incluindo os respectivos impostos diretos de responsabilidade tributária da Empresa locatária, menos os impostos retidos na fonte.

As perdas esperadas de crédito de clientes são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração para fazer face às eventuais perdas na realização dos créditos e teve como critério a análise de risco de créditos, histórico de liquidez dos títulos do Fundo, assim como valores efetivamente perdido nos últimos exercícios.

c. Instrumentos financeiros

Conforme o IFRS 9 / NBC TG 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes (“VJORA”); e valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros do Fundo são substancialmente representados por caixa e equivalentes (Nota 4), propriedades para investimento (Nota 7), classificados ao valor justo por meio do resultado e contas a receber de aluguéis (Nota 5) e outros valores a receber, classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros do Fundo estão substancialmente representados por contas a pagar, os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

d. Propriedades para investimento

(i) Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente

ao valor justo, os quais foram obtidos através de laudo de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administração do Fundo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

e. Outros ativos e passivos circulante e não circulante

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou construtiva como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

f. Avaliação a valor recuperável dos ativos – *Impairment*

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

g. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

h. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independentemente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

i. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

j. Novas normas, revisões e interpretações

Normas novas e alteradas em vigor no exercício corrente:

- **Alteração ao IAS 16/CPC 27 – Ativo Imobilizado:** A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.
- **Alteração ao IAS 37/CPC 25 – Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes:** Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.
- **Alteração ao IFRS 3 / CPC 15 – Combinação de Negócios:** Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.
- **IFRS 9 / CPC 48 – Instrumentos Financeiros:** Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise da baixa de passivos financeiros.
- **IFRS 16 / CPC 06 – Arrendamentos:** Alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.
- **IFRS 1 / CPC 37 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros:** Simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiaria que adote

o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.

- **IFRS 41 / CPC 29 – Ativos Biológicos:** Remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (Imposto de Renda e Contribuição Social) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 14 com as outras normas IFRS.

A administração do Fundo avaliou as novas normas em vigor e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto sobre as suas demonstrações financeiras.

Novas normas e revisadas emitidas, mas ainda não vigentes

- **IAS 1 – *Presentation of Financial Statements* / IFRS – *Practice Statements*:** Divulgação de políticas contábeis "materiais" ao invés de políticas contábeis "significativas". As alterações definem o que é "informação de política contábil material" e explicam como identificá-las.
- **IAS 1 – *Presentation of Financial Statements* / IFRS – *Practice Statements*:** Para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial.
- **IAS 8 – *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors:*** Esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros.
- **IFRS 17 – *Insurance Contracts:*** Introduz as companhias seguradoras um novo modelo de mensuração para contratos de seguros.
- **IAS 12 – *Income Taxes:*** Requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações de arrendamentos, obrigações de descomissionamento e restauração.

A administração do Fundo está avaliando os impactos que tais normas possam ter em suas demonstrações financeiras, na medida em que os normativos estiverem regulamentados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2022	2021
Bancos conta movimento	603	3
Aplicação financeira	8.731	547
	9.334	**550**

5. Contas a receber de aluguéis

O valor apresentado no balanço patrimonial em 2022 de R$ 86 (R$ 78 em 2021), refere-se ao valor do aluguel mensal, considerando que o reconhecimento mensal do valor de aluguel de acordo com o mês de competência e o recebimento ocorre no mês subsequente. O valor refere-se a apenas um contrato de locação do imóvel localizado na Rua Almirante Heráclito da Graça Aranha, nº234, no município do Rio de Janeiro. Como resultado do mesmo contrato de locação, foram reconhecidos no resultado do exercício de 2022 como receita de aluguéis o montante de R$ 981 (R$ 808 em 2021).

6. Direitos de uso

O montante de R$ 2.485 relacionado a direito de uso, foi registrado em 2018, considerando o contrato, 1º Termo Aditivo ao Contrato para Desenvolvimento Conjunto de Empreendimento Imobiliário com condições suspensivas, relacionado ao Instrumento particular de contrato de locação de imóvel não residencial na modalidade de construção ajustada("built to suit") firmado entre o Fundo, o Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro, na qualidade de locatária, Cidade Nova Soluções Prediais SPE S.A. e Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região de Porto do Rio de Janeiro na qualidade de locadoras. O referido aditivo estabeleceu o pagamento ao Fundo de 9 (nove) parcelas trimestrais, vencendo-se a 1ª a partir de 115 dias corridos da assinatura do contrato, e a última (9ª) a partir de 780 dias corridos da assinatura do contrato, cuja assinatura foi datada em 14 de agosto de 2018, sendo as parcelas vencidas até a data de fechamento das demonstrações financeiras de 2021, não pagas.

Em 2019, após apuração do Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro, que recomendou ao Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro a suspensão do referido contrato, alegando irregularidades no processo, o que foi acatado pelo Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro. Atualmente o tema é objeto de discussão em esfera administrativa entre as partes envolvidas no contrato e sem expectativa de prazo para regularização. Diante do cenário de incerteza sobre a realização destes montantes, a administração optou pela provisão para perda sobre o valor registrado. Os efeitos da referida provisão foram registrados no resultado do exercício.

Em 2022 o fundo vendeu a SPE que detinha os direitos e obrigações sobre o referido contrato, conforme detalhado na nota explicativa nº 8.

7. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas atualmente por:

(i) Imóvel localizado à Rua Almirante Heráclito da Graça Aranha, 234, no município do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro e,

(ii) Terreno localizado à Rua Benedito Hipólito, s/nº, Lote 01, PAL 48853, também no município do Rio de Janeiro e Estado de Rio de Janeiro, cujos rendimentos oriundos têm como finalidade a distribuição aos cotistas, após a dedução das despesas conforme regulamento.

Conforme mencionado na Nota 3, item d, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as propriedades para investimento, conforme instrução CVM n° 516/2011, foram mensuradas pelo valor justo através de laudo de avaliação de dezembro de 2022 elaborado pela empresa Binswanger Brazil, tendo seu valor determinado em R$ 47.390, sendo R$ 22.335 relacionado ao imóvel Rua Almirante Heráclito da Graça Aranha, 234 e R$ 25.055 relacionado ao terreno localizado à Rua Benedito Hipólito, s/nº, Lote 01, PAL 48853.

Em março de 2022, o Fundo registrou integralização de 32.853.000 cotas mediante a cessão do imóvel localizado no Largo dos Leões, 15, Humaitá – RJ, matrícula nº 5356, conforme recibo de integralização de cotas de 04 de março de 2022, no valor de R$ 32.853.000,00 (trinta e dois milhões, oitocentos e cinquenta e três mil reais). O respectivo imóvel foi vendido em 11 de novembro de 2022 pelo montante de R$ 35.976.000,00 (trinta e cinco milhões, novecentos e setenta e seis mil reais).

Em agosto de 2022, o Fundo registrou integralização de 76.588.900 cotas mediante a cessão de dos imóveis localizados a Rua Equador, nºs 196 e 274, Santo Cristo, RJ, matriculas nº 105.536 e 105.357 respectivamente, e cessão do imóvel localizado à Av. Rodrigues Alves, nº 837/843, matricula nº 48.746, e Cepacs vinculados aos referidos imóveis, conforme recibo de integralização de cotas de 30 de agosto de 2022, no valor de R$ 76.588.900,00 (setenta e seis milhões, quinhentos e oitenta e oito mil e novecentos reais). O respectivo imóvel foi vendido em 01 de dezembro de 2022 pelo montante de R$ 86.930.943,00 (oitenta e seis milhões, novecentos e trinta mil, novecentos e quarenta e três reais).

Demonstramos a seguir os saldos a receber pela venda dos imóveis por idade de vencimento:

	2022
A receber – 2023	56.239
A receber – 2024	50.030
A receber - 2025	4.755
	111.024
Circulante	56.239
Não circulante	54.785

Movimentação de propriedade para investimento:

IMOVEL	ESCRITÓRIO	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TERRENO	TOTAL
LOCALIZAÇÃO	Rua Almirante Horacio da Graça Aranha, 234 - Barra da Tijuca - RJ	Rua Benedito Hipólito, s/nº, Lote 01 - PAL 48853 - Cidade Nova - RJ	Largo dos Leões, 15 - Hjumaíta - Rio de Janeiro	Rua Equador, 274 - Sto Cristo - Rio de Janeiro	Rua Equador, 196 - Sto Cristo - Rio de Janeiro	Av. Rodrigues Alves, 837 /843 - Sto Cristo - RJ	
POSIÇÃO EM 31/12/2021	22.138	15.040	-	-	-	-	37.178
IMOVEIS COMPRADOS EM 2022	-	-	32.853	7.064	52.252	17.273	109.442
TAXA DE ESCRITURAÇÃO	-	-	-	21	84	14	119
IMOVEIS VENDIDOS EM 2022	-	-	(32.853)	(7.085)	(52.336)	(17.287)	(109.561)
AJUSTE A VALOR JUSTO EM 2022	197	10.015	-	-	-	-	10.212
POSIÇÃO EM 31/12/2022	22.335	25.055	-	-	-	-	47.390

Os imóveis para renda, conforme instrução CVM n° 516/2011, foram mensurados pelo valor justo através de laudo de avaliação de dezembro de 2022 elaborado pela empresa Binswanger Brazil. Para avaliação dos imóveis, foram utilizados os métodos conforme abaixo:

<u>Terreno localizado a Rua Benedito Hipólito s/n – Lote 1 – PAL 48.853</u>

Metodologia	Valor Aferido
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor Justo para Venda do Terreno

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
O método comparativo direto de dados de mercado consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais

sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços

Imóvel do escritório, localizado à Rua Almirante da Graça Aranha, 234

Metodologia	Valor Aferido
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	
Metodologia Acessória	Valor de Mercado de Locação
Método da Capitalização da Renda	Valor Justo para Venda

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".

O método comparativo direto de dados de mercado consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA
"Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis". Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:
✓ Renda Direta: analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
✓ Fluxo de Caixa Descontado: o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

8. Contas a Receber por Venda de Participações societárias

O Fundo vendeu para a empresa ECN NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, 5.000 Ações correspondentes a sua participação societária da empresa CIDADE NOVAS SOLUÇÕES PREDIAIS S.A., conforme contrato de compra e venda de ações de 13 de setembro de 2022, pelo valor de R$ 5.

9. Fornecedores de Materiais e Serviços

Os valores a pagar refere-se principalmente à taxa de administração à BR Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, pagos de acordo com as condições informadas na nota explicativa número 12.

10. Patrimônio líquido

O Patrimônio líquido é representado por 209.923.678 cotas, totalmente subscritas e integralizadas, com valor unitário em 31 de dezembro de 2022 de R$ 0,788268 (100.481.778 cotas de R$ 0,610260 em 31 de dezembro de 2021).

11. Distribuição de rendimentos

Os rendimentos distribuídos aos cotistas são aqueles provenientes do efetivo recebimento dos aluguéis, deduzidas as despesas operacionais e administrativas relacionadas aos mesmos, bem como a taxa de administração. O valor da remuneração atribuída a cada cota será apurado do último dia útil de cada mês e pago no 10º dia útil do mês subsequente aos titulares de que estiverem registrados no fechamento das negociações do 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

Em 31 de dezembro de 2022 constavam valores a serem distribuídos aos cotistas relativos ao corrente ano, no montante de R$ 2.299 (R$ 443 em 2021).

12. Taxa de administração

Conforme Regulamento, a Administradora fará jus ao recebimento de "Taxa de Administração", calculada na metodologia em cascata, equivalente ao percentual de:

(i) 0,3980% (três mil, novecentos e oitenta milésimos por cento) ao ano, para patrimônio líquido de até R$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais);

(ii) 0,2985% (dois mil, novecentos e oitenta e cinco milésimos por cento) ao ano, para patrimônio líquido acima de R$ 150.000.000,01 (cento e cinquenta milhões de reais e um centavo) e abaixo de R$ 300.000 (trezentos milhões de reais);

(iii) 0,1990% (mil, novecentos e noventa milésimos por cento) ao ano, para patrimônio líquido acima R$ 300.000 (trezentos milhões de reais) e abaixo de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais);

(iv) 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano, para patrimônio líquido acima de R$ 500.000(quinhentos milhões de reais).

Ainda, conforme regulamento, o valor da Taxa de Administração terá valor mínimo mensal correspondente a R$ 17.

13. Despesas administrativas

	2022	2021
Despesas bancárias	(1)	(1)
Outras	(232)	(74)
	(233)	**(75)**

14. Serviços de terceiros

	2022	2021
Auditoria	(13)	(16)
Escrituração	-	(10)
Taxa de administração	(236)	(206)
Outras	(320)	(99)
	(569)	**(331)**

15. Rentabilidade do fundo

Apresentamos abaixo a evolução do valor patrimonial da cota e a rentabilidade no período:

Data	Patrimônio líquido (em Reais)	Número de cotas	Valor patrimonial da cota (em reais)	Variação patrimonial da cota (%)	Rentabilidade sobre o patrimônio líquido médio (%)	
					%	Período
30.06.2020	R$ 81.613.295	77.318.778	R$ 1,05554	0,0968%	0,0967%	semestral
31.12.2020	R$ 38.021.636	77.318.778	R$ 0,49175	(53,5515%)	55,6015%	anual
30.06.2021	R$ 61.144.966	100.481.778	R$ 0,60851	23,3377%	0,1730%	semestral
31.12.2021	R$ 61.320.011	100.481.778	R$ 0,61026	(4,2348%)	8,8998%	anual
30.06.2022	R$ 88.609.242	133.334.778	0,684582	(1,3397%)	1,2975%	semestral
31.12.2022	R$ 165.476.188	209.923.678	R$ 0,788268	2,2972%	21,8820%	anual

16. Legislação tributária

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

(a) Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos quotistas;

(b) Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo;

(c) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

I - Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

II - O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

III - 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 de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

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 sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

17. Contrato de prestação de serviços de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, não foram registrados pagamentos por serviços prestados pelo auditor externo do Fundo que afetassem a sua independência ou a objetividade dos trabalhos de auditoria. A política adotada pelo administrador atende aos princípios que preservam a independência do auditor.

18. Contingências

Não constam registros de demandas judiciais ou extrajudiciais na defesa dos direitos do Fundo, consequentemente em defesa dos direitos dos cotistas, não sendo do conhecimento desta Administradora, qualquer demanda de cotistas contra a Administração do Fundo.

19. Negociação de cotas

O fundo não possuía cotas para negociação em bolsa de valores nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

20. Hierarquia do valor justo

O Fundo aplica ª NBC TG 40 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no art. 7º da Instrução CVM n° 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	2022		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Aplicação financeira	-	8.731	-
Propriedade para investimento	-	-	47.390
Total do ativo	**-**	**8.731**	**47.390**

	2021		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Aplicação financeira	-	547	-
Propriedade para investimento	-	-	37.178
Total do ativo	**-**	**547**	**37.178**

21. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações dos imóveis, excluídas as despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação. Conforme o regulamento, o fundo tem prazo de duração de 19 anos, contados da data da primeira integralização de cotas, prorrogáveis por decisão da assembleia geral dos cotistas.

Assim, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive alguma oscilação no valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista a aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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.

Riscos associados ao investimento no empreendimento

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total dos imóveis nos quais estão localizados o imóvel e terreno por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do empreendimento, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento do Fundo pela seguradora contratada nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes pera reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela da falta de segurança na cidade onde se situa o empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, a vacância dos espaços comerciais, a redução nos valores das locações.

22. Instrumentos financeiros

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias laboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.
A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, a Administradora do Fundo procede uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e como monitoramento dos riscos aos quais o Fundo está exposto.

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedades para investimento.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou um contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais.

Risco de liquidez

A Administradora do Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

23. Cotas emitidas pelo fundo

As cotas do Fundo corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, sendo atualmente seu patrimônio dividido 209.923.678 (duzentos e nove milhões, novecentos e vinte e três mil, seiscentos e setenta e oito) cotas compondo uma única série, no valor de R$ 1,00 (um real) cada, perfazendo o montante de R$ 209.923.678,00 (duzentos e nove milhões, novecentos e vinte e três mil, seiscentos e setenta e oito reais).

Durante o exercício de 2022, foram efetuadas amortizações de cotas no montante de R$ 23.988.065,95 (vinte e três milhões, novecentos e oitenta e oito mil, sessenta e cinco reais e noventa e cinco centavos).

Durante o exercício de 2022, foram efetuadas integralizações de cotas no montante de R$ 109.441.900,00 (cento e nove milhões, quatrocentos e quarenta e um mil e novecentos reais).

A Administradora exerce também a prestação de serviços de custódia de ativos e escrituração de cotas do Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, bem como no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

24. Transações com partes relacionadas

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora
Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A., exceto pela taxa de administração descrita na nota explicativa número 12.

25. Outras informações

Conforme instruções normativas e política de divulgação de informação adotada pela Administradora, as informações referentes ao Fundo, são divulgadas no site da Administradora e através do sistema FundosNet no site da B3-Brasil, Bolsa, Balcão.

26. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 com potencial para modificar ou de qualquer forma influenciar significativamente os valores desta demonstração financeira.

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

Carolina Andrea Garisto Gregório	**Luiz Linares Cambero**
Diretora	**CT-CRC-1SP074256/O-4**

***