COOPBENS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.532.662/0001-12

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações financeiras do período de 12 de fevereiro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021

Conteúdo

Relatório dos auditores sobre as demonstrações financeiras	4
Demonstrações financeiras	
Balanço Patrimonial	8
Demonstração do Resultado	9
Demonstração do Resultado Abrangente	10
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	11
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto	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
Coopbens Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Coopbens Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o periodo de 12 de fevereiro (data de inicio das operações) a 31 de dezembro de 2021, 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 Coopbens Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o periodo de 12 de fevereiro (data de inicio das oeprações) a 31 de dezembro de 2021, 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 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.

Avaliação de aplicação em cotas de fundo de investimento

O Fundo possui aplicação em cotas de fundo de investimento que representam 54,12 % do seu patrimônio líquido. 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 incluíram, entre outros, a obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas do fundo investido, a verificação das informações divulgadas nos sistemas dos órgãos custodiantes da posição de cotas detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das informações divulgadas pelos administradores do fundo investido.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Reconhecimento da receita de venda de imóveis

O reconhecimento das receitas de venda de imóveis pelo Fundo é realizado utilizando-se dos contratos de compra e venda firmados, onde se encontra discriminando os valores e as condições comerciais praticadas, bem como a transferência da propriedade / entrega das chaves.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria devido a relevância dos valores envolvidos, conforme divulgado na Nota Explicativa nº. 6b.

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, bem como as evidências relacionadas à transferência da propriedade;

- 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 dos valores de custo e realizaveis liquidos de imoveis destinados a venda

A Administradora do Fundo contrata especialista externo para a avaliação de seus imoveis destinados a venda anualmente para avaliar alterações mercadológicas ou alterações substanciais nos imóveis que possa implicar em mudança substancial do seu valor realizavel liquido dos imóveis registrados no Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº. 6.

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 determinação dos valores realizáveis líquidos dos estoques.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado ao reconhecimento do valor de custo e do valor realizavel liquido dos imoveis destinados a venda incluíram, entre outros:

- Análise da documentação que suporta os valores de custo registrados na aquisição dos imóveis;

- A revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo destes imoveis, 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, 31 de março de 2022.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC 2SP033508/O-1



Fábio Debiaze Pino
Contador - CRC1SP251154/O-9

COOPBENS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.532.662/0001-12
ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 44.077.014/0001-89

BALANÇO PATRIMONIAL
Em 31 de dezembro de 2021

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	**31.12.2021**	**% do PL**
Ativo circulante	**34.675**	**100,06**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**21.420**	**61,81**
Caixa e equivalentes de caixa		
Disponibilidades	2.488	7,18
Títulos e valores mobiliários		
Cotas de fundos de investimento		
Poá Fundo de Investimento em Participações - Multiestrategia (nota 5)	18.756	54,12
Outros Valores		
IRRF a recuperar	7	0,02
Outros Valores	169	0,49
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**13.255**	**38,25**
Contas a receber por venda de imóveis (Nota 6b)	4.763	13,75
Ativos de natureza imobiliária		
Investimentos		
Estoque de imóveis destinados à venda (Nota 6)	8.480	24,47
Aluguel a Receber	12	0,03
TOTAL DO ATIVO	**34.675**	**100,06**
PASSIVO		
Passivo circulante	**18**	**0,06**
Passivos financeiros de natureza não imobiliária	**18**	**0,06**
Taxa de administração	9	0,03
Taxa de gestão	6	0,02
Taxa de controladoria	3	0,01
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**34.657**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**34.675**	**100,06**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

COOPBENS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.532.662/0001-12
ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 44.077.014/0001-89

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Período de 12 de fevereiro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	12.02.2021 a 31.12.2021
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**(41)**
Resultado de cotas de fundos de renda fixa	22
Resultado com Aplicações Financeiras	5
Resultado de cotas de fundos de participações	(68)
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**(120)**
Ajuste a valor realizável líquido (Nota 6)	(180)
Receita de Aluguel	60
Resultado com imóveis em estoque	**725**
Receita de vendas de imóveis (Nota 6b)	6.200
Custos dos imóveis vendidos (Nota 6b)	(5.603)
Receita de juros (Nota 6b)	136
Despesa com IPTU	(8)
Despesas	**(81)**
Despesa de taxa de administração	(94)
Despesa com taxa de gestão	(63)
Despesa com taxa de controladoria	(32)
Despesas do sistema financeiro	(23)
Despesa com auditoria	(7)
Despesa com taxa de fiscalização	(6)
Despesa com consultoria imobiliária	(5)
Outras despesas	149
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	**483**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

COOPBENS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.532.662/0001-12
ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 44.077.014/0001-89

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

Período de 12 de fevereiro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021

	12.02.2021 a 31.12.2021
Lucro liquido do periodo	**483**
Outros resultado abrangentes	-
Total do resultado abrangente do periodo	**483**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

COOPBENS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.532.662/0001-12
ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 44.077.014/0001-89

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Período de 12 de fevereiro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021

	Capital Social	Lucros Acumulados	Total
Integralização de cotas no período	34.174	-	34.174
Resultado líquido do período	-	483	483
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**34.174**	**483**	**34.657**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

COOPBENS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.532.662/0001-12
ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 44.077.014/0001-89

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO
Período de 12 de fevereiro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021

	12.02.2021 a 31.12.2021
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Resultado líquido do período	**483**
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa	
Resultado de cotas de fundos de participações	68
Ajuste a valor realizável líquido	180
Variação de ativos	
Fundo de investimento participações	(18.824)
Contas a receber por venda de imóveis	(4.763)
Aluguel a Receber	(12)
Outros valores a receber	(176)
Variação de ativos/passivos	
Taxa de administração	9
Taxa de gestão	6
Taxa de controladoria	3
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades Operacionais	**(23.026)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Estoque de imóveis destinados à venda	(8.660)
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Investimento	**(8.660)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	
Recebimento pela integralização de cotas	34.174
Caixa Líquido Gerado nas Atividades de Financiamento	**34.174**
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	**2.488**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do período	**-**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do período	**2.488**
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	**2.488**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

1 Contexto operacional

O Coopbens Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 12 de fevereiro de 2021, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado a investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em vigor, nos termos do artigo 9º-A/B, da Instrução CVM nº 539/13;

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida em regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos, conforme as deliberações do comitê de investimentos ou do gestor, conforme o caso, de acordo com as funções estabelecidas em regulamento: (i) na aquisição dos imóveis-alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei 6.4040/76) e alterações posteriores, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Técnicos (CPC) aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e demais normas emitidas pela CVM,

especialmente as disposições contidas na Instrução CVM nº 516/11 e 472/08.

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

As demonstrações do patrimônio líquido do Fundo não estão sendo apresentadas de forma comparativa em função do início das atividades em 12 de fevereiro de 2021.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado de cotas de fundos”.

d. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria "mensurados ao valor justo por meio do resultado".

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativa e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

e. Estoques

Imóveis destinados à venda

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinados à venda são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

Redução ao valor recuperável (impairment)

A Administração do Fundo verifica anualmente se os valores registrados dos seus ativos foram impactados em decorrência de eventos ou circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disso, os ativos sofreram perda do valor recuperável, é constituída uma provisão para perda ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

Em 31 de dezembro de 2021, os principais ativos sujeitos aos testes de impairment são os estoques imobiliários, apresentados na nota explicativa nº6.

Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

f. 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) e participações em fundos (Nota 5), classificados ao valor justo por meio do resultado e contas a receber por venda de imóveis (Nota 6b), 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 taxa de administração, taxas de gestão e taxas de controladoria a pagar, os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

g. Novas normas, revisões e interpretações

Normas novas e alteradas em vigor no exercício corrente

- Impacto da adoção inicial das alterações da Reforma da Taxa de Juros de Referência;
- Impacto da aplicação inicial da Alteração à IFRS 16 - Concessões de Aluguel Relacionadas à Covid-19 após 30 de junho de 2021;

Normas novas e revisadas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, estão descritas a seguir:

- IFRS 17 (Inclui as alterações de junho de 2020 relativo à Contratos de Seguros);
- Alterações à IFRS 10 (CPC 36 (R3)) – Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (CPC 18 (R2)) - Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture;
- Alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes;

- Alterações à IFRS 3 – Combinações de negócios - Referência à Estrutura Conceitual;
- Alterações à IAS 16 – Imobilizado — Recursos Antes do Uso Pretendido;
- Alterações à IAS 37 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes - Contratos Onerosos – Custo de Cumprimento do Contrato;
- Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018–2020 - Alterações à IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, IFRS 16 - Arrendamentos e IAS 41 – Agricultura;
- Alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras e Declaração da Prática 2 da IFRS – Exercendo Julgamentos de Materialidade - Divulgação de Políticas Contábeis;
- Alterações à IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro—Definição de Estimativas Contábeis;
- Alterações à IAS 12 – Tributos sobre o Lucro - Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de uma Única Transação;

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

4 Caixa e Equivalentes de Caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo mantinha R$ 2.487 depositados em conta corrente junto ao banco Itaú.

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Descrição	Quantidade	Valor contábil
Cotas de fundo de Investimento		
Em participações:		
Poá Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia	75.826.119,26	18.756
TOTAL		**18.756**

O Poá Fundo de Investimentos em Participações – Multiestratégia ("Fundo") foi constituído em 1º de junho de 2015, e iniciou suas atividades em 30 de setembro de 2015, sob a forma de condomínio fechado, destinado exclusivamente a receber recursos de no máximo 20 investidores qualificados no âmbito da oferta, e reger-se-á pelo Regulamento, pela Instrução CVM n.º 578/16 em conformidade com o Código ABVCAP/ANBIMA, e pelas demais disposições legais aplicáveis. O fundo terá prazo de duração de 50 anos. O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus cotistas a valorização do capital investido, a longo prazo, em carteira de valores mobiliários, adquirindo ações, debêntures, bônus de subscrição ou outro títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão das companhias, créditos e/ou direitos, conforme previsto no §1º do artigo 2º da Instrução nº 578/16 da CVM, participando do processo decisório das companhias investidas, na qualidade de acionista controlador isolado ou de participante do bloco de controle, exercendo efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, observada a política de investimento e a capacidade de operacionalização do custodiante.

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a. Estoque de imóveis destinados à venda

Em 31 de dezembro de 2021, os estoques de imóveis destinados à venda, sendo que o registro contábil destes imóveis é pelo menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido, estão assim representados:

Imóveis	Notas	Valor do imóvel integralizado*	Adições	Ajuste Valor realizável Líquido	Valor Contábil em 31.12.2021
Lote 04, da quadra G	*(a)*	329	13	(45)	297
Lote 05, da quadra G	*(b)*	329	13	(45)	297
Lote 10, da quadra G	*(c)*	329	13	(45)	297
Lote 11, da quadra G	*(d*	329	13	(45)	297
Lote 08, da quadra J	*(e)*	401	16	-	417
Lote 09, da quadra J	*(f)*	388	15	-	403
Lote 4 Quadra 24	*(g)*	500	17	-	517
Lote 5 Quadra 24	*(h)*	500	17	-	517
Lote 6 Quadra 24	*(i)*	500	17	-	517
Lote 7 Quadra 24	*(j)*	500	17	-	517
Lote 9 Quadra 24	*(k)*	500	17	-	517
Chácara residencial - Lote 10	*(l)*	3.789	98	-	3.887
TOTAL		**8.394**	**266**	**(180)**	**8.480**

---

* *Todos os imóveis foram integralizados via emissão de cotas do fundo. Os valores integralizados estão avaliados a valor justo conforme laudo de avaliação da Consul Engenharia.*

(a) Imóvel de matrícula nº 70.967 – Livro 2 – Registro Geral, do Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP, caracterizado por: "Um terreno regular, situado na cidade e comarca de Sertãozinho, composto pelo lote n° 04, da quadra "G", do loteamento denominado "JARDIM MONTECARLO", contendo 504,00 m².

(b) Imóvel de matrícula nº 70.968 – Livro 2 – Registro Geral, do Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP, caracterizado por: "Um terreno regular, situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, composto pelo lote n° 05, da quadra "G", do loteamento denominado "JARDIM MONTECARLO", contendo 504,00 m².

(c) Imóvel de matrícula nº 70.973 – Livro 2 – Registro Geral, do Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP, caracterizado por: "Um terreno regular, situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, composto pelo lote n° 10, da quadra "G", do loteamento denominado "JARDIM MONTECARLO", contendo quinhentos e quatro 504,00 m².

(d) Imóvel de matrícula nº 70.974 – Livro 2 – Registro Geral, do Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP, caracterizado por: "Um terreno regular, situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, composto pelo lote n° 11, da quadra "G", do loteamento denominado "JARDIM MONTECARLO", contendo quinhentos e quatro 504,00 m².

(e) Imóvel de matrícula nº 70.985 – Livro 2 – Registro Geral, do Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP, caracterizado por: "Um terreno de forma irregular, situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, composto pelo lote n° 08, da quadra "J", do loteamento denominado "JARDIM MONTECARLO", contendo 764,26 m².

(f) Imóvel de matrícula nº 70.986 – Livro 2 – Registro Geral, do Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP, caracterizado por: "Um terreno de forma irregular, situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, composto pelo lote n° 09, da quadra "J", do

loteamento denominado "JARDIM MONTECARLO", contendo 739,42 m².

(g) Imóvel de matrícula nº 101.772 – Livro 2 – Registro Geral, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, caracterizado por: "Um terreno urbano, situado na cidade de Ribeirão Preto SP, constituído pelo lote n° 04, da quadra nº 24, do loteamento denominado "Parques das Oliveiras I", de forma regular, perfazendo uma área total de 1.430,15 m².

(h) Imóvel de matrícula nº 101.773 – Livro 2 – Registro Geral, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, caracterizado por: "Um terreno urbano, situado na cidade de Ribeirão Preto SP, constituído pelo lote n° 05, da quadra nº 24, do loteamento denominado "Parques das Oliveiras I", de forma irregular, perfazendo uma área total de 1.482,48 m².

(i) Imóvel de matrícula nº 101.774 – Livro 2 – Registro Geral, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, caracterizado por: "Um terreno urbano, situado na cidade de Ribeirão Preto SP, constituído pelo lote n° 06, da quadra nº 24, do loteamento denominado "Parques das Oliveiras I", de forma regular, perfazendo uma área total de 1.500,00 m².

(j) Imóvel de matrícula nº 101.775 – Livro 2 – Registro Geral, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, caracterizado por: "Um terreno urbano, situado na cidade de Ribeirão Preto SP, constituído pelo lote n° 07, da quadra nº 24, do loteamento denominado "Parques das Oliveiras I" de forma irregular, perfazendo uma área total de 1.602,50 m².

(k) Imóvel de matrícula nº 101.777 – Livro 2 – Registro Geral, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, caracterizado por: "Um terreno urbano, situado na cidade de Ribeirão Preto SP, constituído pelo lote n° 09, da quadra nº 24, do loteamento denominado "Parques das Oliveiras I", de forma irregular, perfazendo uma área total de 1.801,94 m².

(l) Imóvel de matricula nº 61.720 – Livro 2 – Registro Geral, do 2º Oficial Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, caracterizado por: "Um prédio residencial, que recebeu o número 100 da Rua das Salamandras, com a área construída de 790,15 metros quadrados, área de piscina de 59,87 m^2, totalizando a área de 850,02 m^2, situada no distrito de Bonfim Paulista, no município e comarca de Ribeirão Preto SP, com seu terreno constituído pela chácara n° 06, da quadra nº 10, do loteamento "Quinta da Alvorada", encerrando a área de 5.250,00 m^2.

Ajuste ao Valor realizável Líquido

Em 29 de dezembro do ano de 2021 foi aprovada via comitê de investimentos do fundo a reclassificação do registro dos imóveis no fundo conforme Instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011. Os imóveis passaram a ser classificados como destinados à venda. A classificação dos imóveis realizada pela administradora desde sua abertura como propriedade para investimento não reflete o objetivo do fundo, que é a comercialização dos imóveis anteriormente registrados como bens não de uso.

Dessa forma, foi contratado a Consult soluções Patrimoniais, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada avaliou o valor de mercado dos imóveis do Fundo na data base dezembro de 2021.

Os imóveis classificados na categoria de destinados à venda são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. Dessa forma, o fundo reconheceu uma perda ao valor realizável Líquido de R$180.

b. Venda de estoques

A Administração do Fundo adotou o método da entrega das chaves para o reconhecimento de receita, para o qual será reconhecida a receita de venda e o custo de venda no resultado do Fundo na data de entrega das chaves. Os montantes recebidos sobre as vendas de imóveis ocorridas até a data da entrega das chaves onde ocorre a transferência dos riscos e benefícios desses ativos são reconhecidos no passivo na rubrica "Adiantamentos de clientes".

No período de 12 de fevereiro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021 o fundo vendeu os seguintes imóveis:

Imóvel	Valor de Venda	Valor de Custo	Resultado Líquido da venda	A receber
Fazenda Santa Mariana (*a*)	6.200	5.603	597	4.763
Total	**6.200**	**5.603**	**597**	**4.763**

(a) O imóvel de matrícula nº 69.609 – do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barra do Garças MT, sendo: Uma área de terras situada na zona rural do município de Barra do Garças – MT, com superfície de 712,87 hectares, denominada Fazenda Santa Mariana, com o perímetro de 15.801,68 m. O valor acordado na transação de venda foi de R$ 6.200 sendo pagos da seguinte forma: (i) 1.500 no ato e (ii) o saldo remanescente no valor de R$ 4.700 dividido em 84 parcelas mensais e consecutivas no valor de r$ 56, sobre as quais incidirá a correção monetária pela remuneração acumulada no período dos Certificados de Depósito Interfinanceiros, mais juros remuneratórios a taxa de 0,30% ao mês, capitalizados mensalmente. No período de 12 de fevereiro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021 o fundo reconheceu a título de receita financeira com atualização monetária do contrato de venda o montante de R$ 136.

7 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não pode utilizar estratégias com derivativos como parte de sua política de investimentos, exceto quando tais operações forem realizadas para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

8 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado
Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo,

não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito
Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Liquidez
Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante

monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

9 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Ouro Preto Gestão e Recursos S.A.
Tesouraria:	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio foram os seguintes:

Período	Rentabilidade %	Patrimônio Líquido médio
De 12.02 a 31.12.2021	0,88%	18.990

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

11 Encargos do Fundo

a. Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará pelos serviços de administração uma taxa de administração equivalente a 0,35% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 18, sendo: (a) pelo serviço de administração do Fundo, o equivalente 0,15% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 9; (b) pelo serviço de gestão do Fundo, o equivalente a 0,15% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo mensal de R$ 6; e (c) pelos serviços de custódia, controladoria e escrituração, o equivalente a 0,05% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 3. Os valores mínimos mensais serão atualizados anualmente, a partir da primeira integralização, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A remuneração prevista deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º dia útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de cotas.

Além da taxa de administração, será devida pelo fundo uma taxa de performance ao consultor especializado, correspondente a 20% dos rendimentos que excederem a rentabilidade alvo das cotas seniores, a ser apurada e provisionada diariamente, após deduzidos todos os encargos e provisões do Fundo, e será paga semestralmente, no último dia útil dos meses de junho e de dezembro de cada ano.

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

No período de 12 de fevereiro a 31 de dezembro de 2021, a despesa com taxa de administração e gestão foram respectivamente de R$ 94 e R$ 63. Não houve despesa com taxa de performance.

12 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma

nominativa e escritural.

Na emissão de cotas do Fundo de deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo. Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, este poderá emitir novas cotas de qualquer classe por proposta do Administrador, até 700.000 cotas.

Por proposta do administrador, o Fundo poderá efetuar tantas ofertas quantas forem necessárias até o limite estabelecido acima, sem a necessidade de deliberação em assembleia geral de cotistas e de alteração do regulamento.

No período findo de 12 de fevereiro a 31 de dezembro de 2021, foram emitidas 343.553,20 cotas, no montante de R$ 34.175.

b. Amortizações e resgates de cotas

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

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Na hipótese de liquidação do Fundo, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo

Conforme recomendação do gestor ao administrador, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas.

Não houve amortizações no período de 12 de fevereiro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021.

13 Negociação das cotas

As cotas poderão ser registradas para negociação, no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão, porém o Fundo não tem cotas registradas em mercado de bolsa.

14 Legislação Tributária

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

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

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

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

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

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

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer

beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

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

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

15 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora/Gestor, ou as partes a eles relacionados.

16 Distribuição de resultados

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do regulamento.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia de geral ordinária de cotistas.

No período de 12 de fevereiro a 31 de dezembro de 2021 não houve distribuição de resultados.

17 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, no sistema de envio de documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

18 Demandas judiciais

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

19 Alterações estatutárias

A Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 29 de dezembro de 2021 deliberou e aprovou :

- Revisão da classificação do registro dos imóveis no fundo conforme Instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011. O departamento de controladoria da cooperativa analisando os documentos do fundo para fins de fechamento de balanço analisou a classificação dos imóveis registrados no fundo conforme dispõe a Instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011 e constatou que existem duas classificações para os imóveis no fundo, sendo:
  a) propriedade para investimento: O imóvel adquirido ou construído para renda ou para apreciação de capital no longo prazo deve ser classificado como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. b) imóveis destinados à venda: O imóvel adquirido ou construído para venda no curso ordinário do negócio deve ser classificado como imóveis destinados à venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante.
  Os imóveis classificados como propriedade para investimento devem ser reconhecidos inicialmente pelo valor de custo, após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo. Os imóveis classificados como destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. A classificação dos imóveis realizada pela administradora desde sua abertura como propriedade para investimento

não reflete o objetivo do fundo, que é a comercialização dos imóveis anteriormente registrados como bens não de uso. Essa classificação errônea permite atualização do saldo dos imóveis a valor justo, gerando receita contábil para a cooperativa, não sendo este o objetivo do negócio.

A Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 4 de novembro de 2021 deliberou e aprovou :

- Alteração do Artigo 23 do Regulamento do Fundo, a fim de incluir a possibilidade do fundo explorar os imóveis-alvo por meio do desenvolvimento de projetos de incorporação, loteamento, entre outros;
- Exclusão do parágrafo único do artigo 23 do regulamento do Fundo, a fim de que os imóveis-alvo possam estar em todo território brasileiro;
- Alteração do regulamento a fim de instituir comitê de investimentos, por meio da inclusão de novo capítulo e dispositivos correlatos; e
- Instalar o Comitê de Investimentos do Fundo.

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 2021:

Ativos financeiros ao valor justo	**2021**		
por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Cotas para fundo de investimento	-	18.756	-
Total do ativo	**-**	**18.756**	**-**

21 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Crowe Macro Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais seja, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22 Outros assuntos

Em dezembro de 2019 e com seus impactos até a data de emissão dessas demonstrações financeiras, um novo agente de Coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 e suas variantes têm evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá refletir diretamente na queda dos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo. A Administradora, até o momento não identificou impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021.

23 Eventos subsequentes

Após o exercício de 31 de dezembro de 2021 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações financeiras.

24 Diretor e Contador

Carolina Andrea Garisto Gregório	Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Diretor	Contador CRC RJ – 124459/O

* * *