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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório dos auditores sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	
Balanço Patrimonial	7
Demonstração do Resultado	8
Demonstração do Resultado Abrangente	9
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	10
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12

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 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido para exercicio 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 Coopbens Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercicio 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.

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. 6c.

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.

Avaliação de investimentos em participações societárias

O Fundo possui investimentos em participações societárias em sociedades de responsabilidade limitada, sem cotações em bolsa ou mercado ativo, no montante de R$ 17.672, que representam 61,34% de seu patrimonio liquido. Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria devido a relevancia dos valores envolvidos, conforme divulgado na nota explicativa nº 7.

Nossos procedimentos de auditoria incluiram, entre outros:

- Verificação da conciliação contábil da carteira de investimentos;
- Confirmação da existência dos investimentos na sociedade investida por meio do respectivo contrato social (última alteração) e validação do percentual de participação, valor de capital investido e quantidade de quotas detidas pelo Fundo;
- Obtenção das demonstrações financeiras auditadas da empresa investida em 31 de dezembro de 2022, emitidas em 22 de março de 2023, sem ressalvas;
- Obtenção do laudo de avaliação dos imóveis da sociedade investida, os quais representam 98% do ativo total e confronto entre o respectivo laudo e os saldos contabeis, afim de avaliar a necessidade do reconhecimento de perdas para redução ao valor recuperavel (*impairment test*);
- Análise das memórias de calculo da equivalencia patrimonial e o seu respectivo contábil;

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.

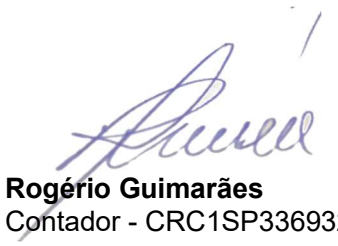
Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos e assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, 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, 28 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

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 dos exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2022	%PL	2021	%PL
Circulante		**7.953**	**27,60%**	**34.675**	**100,06%**
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.968	10,30%	2.488	7,18%
Títulos e valores mobiliários	5	-	0,00%	18.756	54,12%
Alugueis a receber		-	0,00%	12	0,03%
Valores a apropriar		-	0,00%	176	0,51%
Contas a receber por venda de imóveis	6.c	689	2,39%	4.763	13,75%
Estoques imóveis para venda	6.a	4.296	14,91%	8.480	24,47%
Não circulante		**21.086**	**73,19%**	**-**	**0,00%**
Contas a receber por venda de imóveis	6.c	3.414	11,85%	-	0,00%
Participações societárias	7	17.672	61,34%	-	0,00%
Total do ativo		**29.039**	**100,79%**	**34.675**	**100,06%**

PASSIVO	Notas	2022	%PL	2021	%PL
Circulante		**227**	**0,79%**	**18**	**0,06%**
Taxa de administração a pagar	11	19	0,07%	9	0,03%
Taxa de gestão e de controladoria		-	0,00%	9	0,03%
Distribuição de resultados a pagar	8	208	0,72%	-	0,00%
Patrimônio líquido		**28.812**	**100,00%**	**34.657**	**100,00%**
Cotas integralizadas	9	29.993	104,10%	34.174	98,61%
Lucro(prejuízo) acumulado		(1.181)	-4,10%	483	1,39%
Total do passivo e patrimônio líquido		**29.039**	**100,79%**	**34.675**	**100,06%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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
Para os exercícios findos em 31 de dezembro
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	2022	2021
Propriedades para investimento			
Receita de alugueis		114	60
Ajuste a valor realizável líquido	6.b	-	(180)
Ajuste a valor patrimonial	5	(616)	-
Equivalência patrimonial	7	(757)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		**(1.259)**	**(120)**
Imóveis em estoque			
Receita com vendas de imóveis	6.c	4.620	6.200
Custo dos imóveis vendidos	6.c	(4.184)	(5.603)
Receita de juros	6.c	591	136
Despesas com imóveis em estoque		(24)	(8)
Resultado líquido de imóveis em estoque		**1.003**	**725**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**(256)**	**605**
Resultado líquido de atividades não imobiliárias			
Resultado de cotas de fundos de participações		(70)	(68)
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida	4	263	27
Outras Receitas/ (despesas) operacionais:			
Despesa com taxa de administração	11	(240)	(94)
Honorários auditoria		(11)	(7)
Serviços de terceiros	12	(98)	(129)
Despesas administrativas		(18)	-
Outras receitas operacionais		-	149
Lucro (Prejuízo) do exercício		**(430)**	**483**
Quantidade de cotas em circulação		**343.553**	**343.553**
Lucro (Prejuízo) por cota (em reais)		**(1,25)**	**1,41**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstrações dos resultados abrangentes

Para os exercícios findos em 31 de dezembro
(Valores expressos em milhares de reais)

	2022	2021
Lucro (Prejuizo) do exercício	(430)	483
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	**(430)**	**483**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 da mutação do patrimônio líquido
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Cotas integralizadas	Lucro acumulado	Total
Cotas integralizadas		34.174	-	34.174
Lucro do exercício			483	483
Saldos em 31 de dezembro de 2021		**34.174**	**483**	**34.657**
Prejuízo do exercício			(430)	(430)
Lucros distribuídos no exercício	8		(1.234)	(1.234)
Amortização de cotas	9.b	(4.181)		(4.181)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**29.993**	**(1.181)**	**28.812**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 fluxo de caixa
Para os exercícios findos em 31 de dezembro
Método direto
(Valores expressos em milhares de reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	126	48
Receita financeira	269	27
Recebimento de receita líquida por venda de imóveis em estoque	1.251	121
Pagamento da taxa de administração	(238)	(85)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(110)	(124)
Recebimento (pagamento) de outras receitas/despesas	(42)	28
Caixa líquido proveniente nas atividades operacionais	1.256	15
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Recebimento de custo realizado por venda de imóveis em estoque	4.790	1.138
Pagamento por aquisição de imóveis para venda	-	(14.083)
Pagamento por aquisições/recebimento de participações	(359)	(18.756)
Caixa líquido proveniente (aplicado) nas atividades de investimentos	4.431	(31.701)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimento por integralização de cotas	-	34.174
Pagamento de distribuição de resultado	(1.026)	-
Pagamento de amortização de cotas	(4.181)	-
Caixa líquido proveniente (aplicado) das atividades de financiamento	(5.207)	34.174
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	480	2.488
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	2.488	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	2.968	2.488

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 financeiras do Fundo foram aprovadas por sua administração em 28 de março de 2023.

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 2022 e de 2021, os principais ativos sujeitos aos testes de Impairment são os estoques imobiliários, apresentados na nota explicativa nº 6.

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), classificado ao valor justo por meio do resultado e contas a receber por venda de imóveis (Nota 6c), 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 (nota 11), 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:

- **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

Descrição	2022	2021
Depósitos bancários à vista	380	-
Aplicações de liquidez imediata	2.588	2.488
Total	**2.968**	**2.488**

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 as aplicações financeiras possuem liquidez imediata, conforme descrição abaixo:

Descrição	2022	2022
Aplicação CETIP S/A CDB	2.588	2.488
Total	**2.588**	**2.488**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R$ 263 (R$ 27 em 2021).

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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.

Em 23 de março de 2022, o Fundo Poa teve a totalidade de suas cotas resgatadas e por meio de Ata de Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas datada de 8 de novembro de 2021, a Administradora deliberou pelo encerramento antecipado das operações do Fundo, nos termos de do artigo 32, inciso XVI do regulamento. O montante resgatado foi de R$ 17.929, resultando em perda no montante de R$ 616.

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a. Estoque de imóveis destinados à venda

Em 31 de dezembro de 2022 e 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:

Movimentação de 2022

Imóveis	Notas	Valor do imóvel integralizado*	Baixas	Valor Contábil em 31.12.2022
Lote 04, da quadra G	*(a)*	297	(297)	-
Lote 05, da quadra G	*(b)*	297	-	297
Lote 10, da quadra G	*(c)*	297	-	297
Lote 11, da quadra G	*(d*	297	-	297
Lote 08, da quadra J	*(e)*	297	-	417
Lote 09, da quadra J	*(f)*	297	-	403
Lote 4 Quadra 24	*(g)*	297	-	517
Lote 5 Quadra 24	*(h)*	297	-	517
Lote 6 Quadra 24	*(i)*	297	-	517
Lote 7 Quadra 24	*(j)*	297	-	517
Lote 9 Quadra 24	*(k)*	297	-	517
Chácara residencial - Lote 10	*(l)*	3.887	(3.887)	-
TOTAL		**8.480**	**(4.184)**	**4.296**

Movimentação de 2021

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**

(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 m², totalizando a área de 850,02 m², 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 m².

b. Método de determinação do valor justo

O Ajuste a Valor Justo do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Empírica datado de dezembro de 2022 (Consult Soluções Patrimoniais em dezembro de 2022).

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.

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.

Em dezembro de 2022, a empresa avaliadora Empírica efetuou a avaliação pelo método comparativo de dados do mercado. Na conclusão da avaliação dos imóveis, chegou-se a um valor total de mercado de R$ 5.241.

c. 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o fundo vendeu os seguintes imóveis:

Imóvel	Valor de Venda	Valor de Custo	Resultado Líquido da venda
Lote 4 quadra G (a)	320	(297)	23
Chácara Residencial - lote 10 (b)	4.300	(3.887)	413
Total	**4.620**	**(4.184)**	**436**

(a) Em 29 de agosto de 2022 conforme Escritura Pública de Venda e Compra ocorreu a venda do Imóvel Lote 04 da Quadra G – Jardim Montecarlo – Sertãozinho – SP, matrícula 70.967-livro 2 do registro de imóveis de Sertãozinho-SP à Lindaura Alves Batista pelo valor total de R$ 320.

(b) Conforme Escritura Pública de Venda e Compra ocorreu a venda do Imóvel Chácara Residencial Lote 10 – Bonfim Paulista – Ribeirão Preto – SP à Arthur Pinheiro Carolo pelo valor total de R$ 4.300.

No exercício findo de 2022 o fundo reconheceu a título de receita financeira com atualização monetária do contrato de venda o montante de R$ 591 (R$ 136 em 2021).

O saldo do contas a receber por vendas de imóveis no exercício findo de 2022 e de 2021 está assim demonstrado:

Descrição	2022	2021
Circulante	689	4.763
Não circulante	3.414	-
	4.103	**4.763**

7 Participações societárias

Descrição	2022
Dercoc Empreendimento Imobiliário Ltda.	17.672
Total	**17.672**

Conforme descrito na nota explicativa nº 5, em 23 de março de 2022, foram resgatadas 100% das cotas do Fundo Poa (liquidado antecipadamente), transferindo para o COOPBENS a totalidade dos recursos, os quais estavam representados por 3.900.099 (três milhões, novecentas mil e noventa e nove) de cotas, com valor nominal de R$ 5,00 (um real) cada uma, totalizando R$ 19.500 (Dezenove milhões, quinhentos mil), numa participação de 99,99% das cotas da empresa Dercoc Empreendimento Imobiliário Ltda., CNPJ/MF nº 28.456.454/0001-90.

Em 6 de maio de 2022, conforme 7ª alteração contratual da Decorc, os sócios resolvem aumentar o capital social em R$ 500 (quinhentos mil), com a emissão de 100.000 (cem mil) quotas, com valor nominal de R$ 5,00 (cinco reais), subscritas e integralizadas pelo COOPBENS, passando sua participação para R$ 20.000 (vinte milhões), representadas por 4.000.099 (quatro milhões e noventa e nove mil) quotas.

Dados da investida

Descrição	2022
Patrimônio líquido	17.672
Resultado do exercício	(757)
Percentual de participação	100,00%

Abaixo apresentamos a movimentação do exercício de 2022:

Descrição	2021	Resgate de cotas (Fundo Poa)	Aquisições	Equivalência Patrimonial	2022
Participação societária	-	17.929	500	(757)	17.672
	-	**17.929**	**500**	**(757)**	**17.672**

8 Política de distribuição de resultados

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 64, parágrafo 2º do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O rendimentos auferido no semestre será disribuído aos cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a titulo de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuidos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuido como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias uteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral ordinária de cotistas.

O Fundo deverá distribuir no mínimo aos seus cotistas, de acordo com o parágrafo 1.º do Artigo 64 do seu regulamento, 95% dos resultados calculados segundo o regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o saldo de rendimentos a distribuir pode ser assim demonstrado:

Descrição	2022	2021
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	5.588	6.572
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(6.018)	(6.089)
(=) Lucro / prejuízo contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	**(430)**	**483**
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(4.693)	(6.091)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	5.693	5.622
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	4.775	-
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(4.095)	-

(=) Lucro/ ajustado base para cálculo da distribuição	**1.250**	**14**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	1.188	13

Descrição	**2022**	**2021**
Saldo anterior a distribuir	-	-
Lucro distribuído no exercício	1.234	-
Pagamento de distribuição de rendimentos	(1.026)	-
Distribuição de resultados a pagar	208	-

9 Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro 2022 e de 2021, o patrimônio líquido do Fundo estava representado por 343.553 cotas integralizadas com valor unitário e nominal de R$ 87 (R$ 99 em 2021) cada, totalmente integralizadas, no valor de R$ 29.993 (R$ 34.174 em 2021).

b. Amortização de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 não houve emissões e no exercício de 2022 houve amortização de cotas no valor de R$ 4.181.

10 Rentabilidade

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

Período	**Patrimônio Líquido Médio**	**Valor Patrimonial da quota**	**Rentabilidade Média (%)**
De 12.02 a 31.12.2021	18.990	100,8793	0,8800
31 de dezembro de 2022	32.638	83,8638	-

11 Despesas com taxa de administração

A taxa de administração é calculada mensalmente à razão de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo: (a) pelo serviço de

administração do Fundo, o equivalente 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 9.000,00 (nove mil reais); (b) pelo serviço de gestão do Fundo, o equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, do Fundo, observado o mínimo mensal de R$ 6.000,00 (seis mil reais); e (c) pelos serviços de custódia, controladoria e escrituração, o equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais) conforme definido no artigo 08 do Regulamento do Fundo, sendo paga à administradora no mês subsequente à prestação dos serviços.

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R$ 240 (R$ 94 em 2021), representando 0,75% do patrimônio líquido médio do Fundo. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2022 é de R$ 19 (R$ 9 em 2021).

12 Serviços de terceiros

Descrição	2022	2021
Taxa B3	(16)	(5)
Taxa CETIP	(25)	(16)
Taxa de custódia	(25)	(63)
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(6)
Taxa Anbima	(1)	(4)
Honorários Outras Pessoas Jurídicas	(7)	(30)
Honorários Avaliações	(11)	(5)
Total	**(98)**	**(129)**

13 Tributação

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:

i. Distribuir a cada semestre um mínimo de 95% de seu resultado de caixa aos quotistas; e

ii. Não investir 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;

iii. 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 n.º 1585/15, 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 ao 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).

14 Escrituração das cotas emitidas pelo Fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo são escrituradas pela BR Capital DTVM S/A.

15 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 das propriedades 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 locações dos Imóveis pertencentes ao Fundo, excluídas 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, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, 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 do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de 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

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is), por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ii. Risco de sinistro

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

iii. 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 nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situam os imóveis do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações, bem como a vacância dos mesmos.

Demais Riscos

O Fundo e seus imóveis também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos

alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

1. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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 suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas 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, o administrador procede a 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 monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

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 investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer "*hedge*" / "*swap*" contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

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 contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O 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.

2. 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 de 2021:

	2022		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Aplicações financeiras	2.588	-	-
Participações societárias	-	-	17.672
Total do ativo	**2.588**	**-**	**17.672**

	2021		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Aplicações financeiras	2.488		
Cotas para Fundos de investimentos	-	18.756	-
Total do ativo	**2.488**	**18.756**	**-**

16 Transações com partes relacionadas

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas.

17 Escrituração das cotas emitidas pelo Fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo são escrituradas pela BR Capital DTVM S/A.

18 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.

19 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.

20 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.

21 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Resolução nº 162/22 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 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 FII CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

***