

Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 26.499.833/0001-32
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2022 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e ao Administrador do
Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Banco Genial S.A. (“Administrador”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, regulamentadas pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08.

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 - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício. 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.

Mensuração do valor justo de propriedades para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, o Fundo mantinha, em 31 de dezembro de 2022, R\$ 1.254.459 mil, correspondentes a 114,65% de seu patrimônio líquido, investidos em imóveis classificados como propriedades para investimento, sendo registrado pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e, posteriormente, mensurados pelo valor justo, conforme preconizado pela Instrução nº 516/11, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM (“ICVM 516/11”), que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos FIIs. A Administração do Fundo contratou uma empresa de avaliação especializada independente, que emitiu um laudo de avaliação (“Laudo”), baseando-se no método de fluxo de caixa descontado para mensurar o valor justo das propriedades para investimento.

Em função da representatividade do saldo destes ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, e do elevado grau de subjetividade na determinação das premissas utilizadas para estimar o seu valor justo, que incluem estimativas sobre as operações futuras, consideramos a sua valorização como uma área de foco em nossa auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidades relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 345 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis às propriedades para investimento incluíram, entre outros: (i) a obtenção do entendimento das principais atividades controles internos relacionadas ao processo de mensuração do valor justo das propriedades para investimento; (ii) a avaliação da objetividade e competência da empresa de avaliação especializada independente contratada pelo Administrador do Fundo; (iii) o envolvimento dos nossos especialistas internos em avaliação patrimonial, para nos auxiliar na revisão da metodologia, avaliação da razoabilidade das principais premissas de “valuation” utilizadas e verificação da acuracidade matemática do laudo das propriedades para investimento; (iv) a avaliação das principais premissas operacionais utilizadas; e (v) a avaliação da razoabilidade das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos os valores justos das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram relatório em 1º de abril de 2022 com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentadas pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08 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, o Administrador é responsável, no contexto das prerrogativas previstas na ICVM 516/11 e 472/08, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e 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 o Administrador pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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


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

- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, 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 a 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 o Administrador 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com o Administrador, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício, e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2023



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC nº 1RJ 081.401/O-5

Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.499.833/0001-32

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

| Ativo | Nota | 31/12/2022 | % sobre patrimônio líquido | 31/12/2021 | % sobre patrimônio líquido |
|--|---------------|------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|
| Circulante | | | | | |
| Disponibilidades | 3.c | 45 | - | 915 | 0,11 |
| Ativos financeiros | | | | | |
| De natureza não imobiliária | | | | | |
| Operações compromissadas | 5 | 15.597 | 1,43 | - | - |
| Títulos públicos de renda fixa | 5 | 14.244 | 1,30 | - | - |
| | | <u>29.841</u> | <u>2,73</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Ativos financeiros | | | | | |
| De natureza imobiliária | | | | | |
| Cotas de fundos de investimentos imobiliários | 6 (i) | 3.273 | 0,30 | 15.385 | 1,85 |
| Aluguéis a receber | 4 | 10.870 | 0,99 | 7.890 | 0,95 |
| | | <u>14.143</u> | <u>1,29</u> | <u>23.275</u> | <u>2,80</u> |
| Valor a receber | | | | | |
| Despesas antecipadas | | - | - | 15 | - |
| Outros valores a receber | | 4 | - | - | - |
| | | <u>4</u> | <u>-</u> | <u>15</u> | <u>-</u> |
| Total do circulante | | 44.033 | 4,02 | 24.205 | 2,92 |
| Não circulante | | | | | |
| Investimentos | | | | | |
| De natureza imobiliária | | | | | |
| Propriedades para investimento - Shoppings | 6(ii) e (iii) | 1.254.459 | 114,65 | 760.915 | 91,73 |
| Companhias investidas | 6(ii) e (iii) | 5.332 | 0,49 | 292.283 | 35,23 |
| | | <u>1.259.791</u> | <u>115,14</u> | <u>1.053.198</u> | <u>126,96</u> |
| Total do não circulante | | 1.259.791 | 115,14 | 1.053.198 | 126,96 |
| Total do ativo | | 1.303.824 | 119,16 | 1.077.403 | 129,88 |
| Passivo | | | | | |
| Circulante | | | | | |
| Rendimentos a pagar | 11 | 7.117 | 0,65 | 4.914 | 0,59 |
| Taxa de Administração | 15 | 376 | 0,03 | 316 | 0,04 |
| Auditoria e custódia a pagar | | 10 | - | 2 | - |
| Outros valores a pagar | | - | - | 17 | - |
| | | <u>7.503</u> | <u>0,68</u> | <u>5.249</u> | <u>0,63</u> |
| Obrigações por aquisição de propriedades para investimento | | | | | |
| Valor a pagar CRI - Aquisição Madureira Shopping | 6(ii) e 7 | 12.353 | 1,13 | 15.418 | 1,86 |
| Total do circulante | | 19.856 | 1,81 | 20.667 | 2,49 |
| Não circulante | | | | | |
| Obrigações por aquisição de propriedades para investimento | | | | | |
| Valor a pagar CRI - Aquisição Madureira Shopping | 6(ii) e 7 | 180.717 | 16,52 | 234.819 | 28,30 |
| Parcela Retida - Aquisição Madureira Shopping | | 9.072 | 0,83 | 7.950 | 0,96 |
| | | <u>189.789</u> | <u>17,35</u> | <u>242.769</u> | <u>29,26</u> |
| Total do não circulante | | 189.789 | 17,35 | 242.769 | 29,26 |
| Patrimônio líquido | | | | | |
| Cotas integralizadas | 13 | 934.285 | 85,40 | 764.198 | 92,13 |
| Custos relacionados à emissão de cotas | | (33.441) | (3,06) | (32.173) | (3,88) |
| Lucros acumulados | | 193.335 | 17,67 | 97.505 | 11,75 |
| | | <u>1.094.179</u> | <u>100,00</u> | <u>829.530</u> | <u>100,00</u> |
| Total do patrimônio líquido | | 1.094.179 | 100,00 | 829.530 | 100,00 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 1.303.824 | 119,16 | 1.092.966 | 131,75 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.499.833/0001-32

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

| | Nota | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|------|-------------------------|-------------------------|
| Composição do resultado dos exercícios | | | |
| De natureza imobiliária | | | |
| Propriedades para investimento | | | |
| Receitas de aluguéis | 4 | 97.315 | 53.512 |
| Dividendos de companhia Ltda. | 6 | - | 4.263 |
| Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento | 6 | 106.738 | 31.775 |
| Ajuste a valor justo companhia investida | 6 | 730 | - |
| | | <u>204.783</u> | <u>89.550</u> |
| Cotas de fundos imobiliários | | | |
| Valorização/ Desvalorização de cotas de fundos imobiliários | | (151) | (3.454) |
| Rendimentos de fundos imobiliários | | 1.160 | 2.637 |
| | | <u>1.009</u> | <u>(817)</u> |
| Outros ativos e passivos de natureza imobiliária | | | |
| Resultado com CRI | 7 | (33.347) | (237) |
| Correção - Parcela Retida - Aquisição Madureira Shopping | | (1.122) | - |
| | | <u>(34.469)</u> | <u>(237)</u> |
| Resultado líquido de natureza imobiliária | | <u>171.323</u> | <u>88.496</u> |
| Outros ativos financeiros | | | |
| Operações compromissadas | | 1.429 | 79 |
| Resultado com títulos públicos de renda fixa | | 1.024 | 700 |
| | | <u>2.453</u> | <u>779</u> |
| Outras receitas/despesas | | | |
| Taxa de administração | | (3.900) | (3.628) |
| Taxa de fiscalização | | (50) | (60) |
| Despesas com serviços especializados | | (350) | (174) |
| Auditoria e custódia | | (324) | (263) |
| Corretagens e emolumentos | | (19) | - |
| Despesas tributárias | | (29) | (561) |
| Baixa custos futuras aquisições | | - | (241) |
| Despesas operacionais com CRI | | (2.927) | (282) |
| Receitas diversas | | 70 | - |
| Despesas diversas | | (307) | (553) |
| | | <u>(7.836)</u> | <u>(5.762)</u> |
| Resultado líquido do exercício | | <u>165.940</u> | <u>83.513</u> |
| Quantidade de cotas integralizadas | | <u>9.124.659</u> | <u>7.560.351</u> |
| Resultado líquido por cota - R\$ | | <u>1,82</u> | <u>1,10</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.499.833/0001-32

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário de cotas)

| | Quantidades de cotas | Cotas | (-) Custos | Lucros | Rendimentos | Total |
|---|-------------------------|----------------|------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Nota | integralizadas | integralizadas | relacionados à emissão de cotas | acumulados | distribuídos | |
| Saldos em 31 de dezembro de 2020 | 7.560.351 | 764.198 | (32.574) | 134.637 | (71.200) | 795.061 |
| Resultado líquido do exercício | | - | - | 83.513 | - | 83.513 |
| Custos relacionados à emissão de cotas | 13 | - | 401 | - | - | 401 |
| Rendimentos distribuídos | 12 | - | - | - | (49.445) | (49.445) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2021 | 7.560.351 | 764.198 | (32.173) | 218.150 | (120.645) | 829.530 |
| Integralização de cotas - 4ª emissão | 1.564.308 | 170.087 | - | - | - | 170.087 |
| Custos relacionados à 4ª emissão de cotas | | - | (1.268) | - | - | (1.268) |
| Resultado líquido do exercício | | - | - | 165.940 | - | 165.940 |
| Rendimentos distribuídos | 12 | - | - | - | (70.110) | (70.110) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022 | 9.124.659 | 934.285 | (33.441) | 384.090 | (190.755) | 1.094.179 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.499.833/0001-32

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

| | <u>Exercício findo em 31/12/2022</u> | <u>Exercício findo em 31/12/2021</u> |
|---|--|--|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Recebimento de aluguel | 94.335 | 49.667 |
| Recebimento de dividendos de companhia Ltda. | - | 4.263 |
| Rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário | 1.160 | 2.637 |
| Operações compromissadas | (14.168) | 79 |
| Compra e venda de títulos públicos | 2.343 | 26.905 |
| Pagamento de taxa de administração | (3.840) | (3.642) |
| Pagamento de taxa de fiscalização | (50) | (60) |
| Pagamento de serviços especializados | (350) | (174) |
| Pagamento de auditoria e custódia | (316) | (267) |
| Pagamento de tributos | (29) | (561) |
| Pagamento de despesas operacionais com CRI | (2.927) | (282) |
| Recebimento de receitas diversas | 70 | - |
| Pagamento de despesas diversas | (313) | (553) |
| Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais | <u>75.915</u> | <u>78.012</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | |
| Aplicação e resgate de cotas de fundo de investimento imobiliário | 11.942 | 11.927 |
| Aquisição de propriedades para investimento | (28.980) | (285.159) |
| Gastos com propriedades para investimento | (14.937) | (4.655) |
| Recebimento de redução de capital de companhia Ltda. | 730 | - |
| Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento | <u>(31.245)</u> | <u>(277.887)</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | |
| Recebimento líquido pela emissão de cotas | 112.881 | - |
| Distribuição de rendimentos paga os cotistas | (67.907) | (49.218) |
| Reursos recebidos pela emissão de CRI | - | 250.000 |
| Pagamento de juros e atualização monetária de CRI | (20.039) | - |
| Pagamento de amortização de CRI | (70.475) | - |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento | <u>(45.540)</u> | <u>200.782</u> |
| Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa | <u>(870)</u> | <u>907</u> |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício | 915 | 8 |
| Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício | 45 | 915 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto o valor da cota)

1 Contexto operacional

O Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., (“Administradora”), foi constituído em 19 de outubro de 2016 e iniciou suas operações em 14 de dezembro de 2017 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e suas alterações posteriores.

O Fundo tem como objeto principal a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de ativos imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente, em ativos imobiliários.

As cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo às normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Os investimentos do Fundo não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC), tampouco por qualquer mecanismo de seguro. Dessa forma, os cotistas estão expostos à possibilidade 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 e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários (“FIIs”), regulamentadas pelas Instruções CVM nº 472/2008 e nº 516/2011, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento - COFI.

Conforme preconizado no Art. 2º da Instrução CVM nº 516/11, os FIIs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emanadas pela CVM, aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nessa instrução.

As demonstrações financeiras do Fundo foram aprovadas pelo Administrador para emissão e divulgação em 31 de março de 2023.

3 Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime contábil de competência, cujo método estabelece que as receitas e despesas devem ser apropriadas no momento em que ocorrer a transação ou evento que as originaram, independentemente do efetivo recebimento ou pagamento.

b. Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado como circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido, principalmente, para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) é caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado como circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado por um montante de R\$ 45 (2021 – R\$915).

d. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado: essa categoria compreende os ativos financeiros mantidos dentro de modelo de negócio cujo objetivo seja manter e receber fluxos de caixa contratuais;
- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Os Ativos financeiros, em 31 de dezembro de 2022 e 2021, estão mensurados da seguinte forma:

- Títulos públicos federais de renda fixa: valor justo;
- Cotas de fundos de investimentos imobiliários: valor justo
- Aluguéis a receber: custo amortizado.

e. Propriedades para investimento e companhias investidas

Inicialmente os imóveis e as companhias investidas são contabilizados pelo custo de aquisição. 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

As companhias investidas e os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, são continuamente contabilizados e mensurados a valor justo, e seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo, o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

f. Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados inicialmente ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

g. Cotas de fundos de investimento imobiliário

As cotas de fundos de investimento imobiliário são registradas inicialmente pelo custo de aquisição, incluindo corretagens e emolumentos e são valorizadas pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A."), desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.

h. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

(i) Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas), na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos, mas que possam ser mensurados com razoável segurança.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda, por exemplo, de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto que aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos que não estejam sob o controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado a não ser quando considerados praticamente certos.

i. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4 Receitas e contas a receber

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os valores que compõem o Contas a receber compreendem aluguéis vencidos relativos às áreas ocupadas.

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência e a Administração realiza o acompanhamento tempestivo do histórico de inadimplência dos devedores dos fluxos dos aluguéis determinados nos contratos de locação, com objetivo de mensurar possíveis indicativos de perdas esperadas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não ocorreram indícios de possível provisão para perdas esperadas no contas a receber de aluguéis. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não havia aluguéis vencidos e não pagos.

| Prazo | 2022 | 2021 |
|--------------|-------------|-------------|
| A vencer | 10.870 | 7.890 |
| Total | 10.870 | 7.890 |

As receitas auferidas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foram as seguintes:

| <u>Descrição</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|----------------------|---------------|---------------|
| Receitas de aluguéis | 97.315 | 53.512 |
| Total | <u>97.315</u> | <u>53.512</u> |

O acréscimo na receita de aluguel, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, está relacionado à aquisição do Shopping Madureira no final do exercício de 2021.

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 31 de dezembro de 2022, os ativos financeiros integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estavam assim classificados:

| <u>Títulos</u> | <u>Custo</u> | <u>Valor justo</u> | <u>Faixas de vencimento</u> |
|--|---------------|--------------------|-----------------------------|
| Operações compromissadas | | | |
| Letras financeiras do tesouro | 15.597 | 15.597 | Até 360 dias |
| Títulos públicos federais | | | |
| Letras financeiras do tesouro | 10.818 | 12.059 | Até 360 dias |
| Letras financeiras do tesouro | 1.968 | 2.185 | Acima de 360 dias |
| | <u>12.786</u> | <u>14.244</u> | |
| Total de títulos e valores mobiliários | <u>28.383</u> | <u>29.841</u> | |

Em 31 de dezembro de 2021, os ativos financeiros integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estavam assim classificados:

| <u>Títulos</u> | <u>Custo</u> | <u>Valor justo</u> | <u>Faixas de vencimento</u> |
|--|---------------|--------------------|-----------------------------|
| Títulos públicos federais | | | |
| Letras financeiras do tesouro | 4.940 | 5.019 | Até 360 dias |
| Letras financeiras do tesouro | 10.343 | 10.545 | Acima de 360 dias |
| Total de títulos e valores mobiliários | <u>15.283</u> | <u>15.563</u> | |

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

i. Cotas de fundos de investimento imobiliário

Demonstramos, abaixo, a composição das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

31/12/2022

| <u>Código</u> | <u>Fundo</u> | <u>Quantidade</u> | <u>Valor</u> |
|---------------|-------------------------|-------------------|--------------|
| MGHT11 | FII Mogno Hoteis | 22.461 | 1.190 |
| RBRF11 | RBR Alpha Fundos de FII | 30.262 | 2.083 |
| | | <u>52.723</u> | <u>3.273</u> |

31/12/2021

| <u>Código</u> | <u>Fundo</u> | <u>Quantidade</u> | <u>Valor</u> |
|---------------|--|-------------------|---------------|
| HGBS11 | Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário | 36.587 | 7.021 |
| MXRF11 | Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII | 158.480 | 1.586 |
| HSML11 | HSI Malls FII | 18.979 | 1.549 |
| MGCR11 | FII Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade | 8.352 | 733 |
| MGHT11 | FII Mogno Hotéis | 23.316 | 2.093 |
| RBRF11 | RBR Alpha Fundos de FII | 30.262 | 2.403 |
| | | 275.976 | 15.385 |

ii. Propriedade para investimento e Companhias

2022

| <u>Imóveis acabados</u> | <u>% Participação</u> | <u>Valor justo</u> | <u>Resultado</u> |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------|------------------|
| | | 1.254.459 | 106.738 |
| Maceió Shopping (a) | 54,20% | 235.391 | 5.475 |
| Shopping Park Sul (b) | 40,00% | 108.566 | 932 |
| Shopping Park Lagos (c) | 40,00% | 135.058 | 16.126 |
| Shopping Suzano (d) | 25,00% | 86.975 | 6.149 |
| Shopping Tacaruna (e) | 6,67% | 45.128 | 3.314 |
| Shopping Taboão (f) | 8,00% | 69.776 | 5.101 |
| Boulevard Shopping Feira (g) | 29,80% | 131.655 | 16.829 |
| Loja C&A Feira de Santana (h) | 48,83% | 6.592 | 293 |
| Shopping Madureira (l) | 100% | 350.400 | 52.519 |
| Campinas Shopping (m) | 20% | 84.918 | 0 |

| <u>Companhia Investida</u> | <u>% Participação</u> | <u>Valor justo</u> | <u>Resultado</u> |
|--|-----------------------|--------------------|------------------|
| | | 5.332 | 730 |
| DBGZIBEN Participações Ltda. (i) (PSF Shopping Center Empreendimento Imobiliário Ltda.) | 100% | 5.332 (*) | 624 |
| SDT3 Centro Comercial Ltda.(j) | 8% | (*) | - |
| Shopping Feira de Santana Estacionamentos Ltda. (k) Brasc Mad Shopping Centers S.A. (l) (Shopping Madureira) | 28% | (*) | - |
| Combracenter Shopping Center Ltda. (l) (Shopping Madureira) | - | - | 10 |
| | - | - | 96 |

(*) Os movimentos de valor justo e avaliação dessas entidades estão descritos, nas respectivas notas dos investimentos, abaixo.

2021

| <u>Imóveis acabados</u> | <u>% Participação</u> | <u>Valor justo</u> | <u>Resultado</u> |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------|------------------|
| | | 760.915 | 31.775 |
| Maceió Shopping (a) | 54,20% | 229.916 | 3.350 |
| Shopping Park Sul (b) | 40,00% | 107.067 | (2.290) |
| Shopping Park Lagos (c) | 40,00% | 118.078 | 9.452 |
| Shopping Suzano (d) | 25,00% | 79.075 | (370) |
| Shopping Tacaruna (e) | 6,67% | 41.632 | (1.689) |
| Shopping Taboão (f) | 8,00% | 64.088 | 7.955 |
| Boulevard Shopping Feira (g) | 29,80% | 114.760 | 15.025 |
| Loja C&A Feira de Santana (h) | 48,83% | 6.299 | 342 |

| <u>Companhia Investida</u> | <u>% Participação</u> | <u>Valor justo</u> | <u>Resultado</u> |
|--|-----------------------|--------------------|------------------|
| | | 292.283 | - |
| DBGZIBEN Participações Ltda. (i) (PSF Shopping Center Empreendimento Imobiliário Ltda.) | 100% | 5.332 (*) | - |
| SDT3 Centro Comercial Ltda.(j) | 8% | (*) | - |
| Shopping Feira de Santana Estacionamentos Ltda. (k) Brasc Mad Shopping Centers S.A. (l) (Shopping Madureira) | 28% | (*) | - |
| | 100% | 286.951 | - |

(*) Os movimentos de valor justo e avaliação dessas entidades estão descritos, nas respectivas notas dos investimentos, abaixo.

(a) Maceió Shopping

Em 18 de dezembro de 2017, por meio de Escritura Pública de Compra e Venda de Fração Ideal de Imóvel, o Fundo adquiriu 54,20% das unidades imobiliárias pelo valor de R\$ 170.000, pago no ato da assinatura da escritura. Os custos cartorários de R\$ 150 foram incorporados ao custo da aquisição.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o valor justo correspondente a propriedade para investimento estava suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2022, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 10 anos, foram descontados a valor presente a uma taxa de desconto de 9,75% ao ano (9,50% ao ano em 2021), a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa de capitalização adotada no décimo primeiro ano do fluxo equivale a 8,25% ao ano (8,00% ao ano em 2021).

(b) Shopping Park Sul

Em 30 de dezembro de 2019, por meio de Escritura de Promessa de Compra e Venda, o Fundo adquiriu 40% das unidades imobiliárias do Shopping Park Sul pelo valor de R\$ 111.150, sendo R\$ 109.150 pago no ato da assinatura da escritura e R\$ 2.000 depositado em uma conta garantia, de titularidade do vendedor, pelo prazo de 2 (dois) anos. O Fundo teve ainda gastos adicionais, no montante de R\$ 135, incorporados ao custo de aquisição do shopping.

Em 6 de janeiro de 2020, ocorreu o pagamento da parcela de R\$ 2.000.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o valor justo correspondente à propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2022, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 10 anos, foram descontados a valor presente a uma taxa de desconto de 10,50% ao ano (10,50% ao ano em 2021), a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa de capitalização adotada no décimo primeiro ano do fluxo equivale a 8,25% ao ano (8,00% ao ano em 2021).

(c) Shopping Park Lagos

Em 30 de dezembro de 2019, por meio de Escritura de Promessa de Compra e Venda, o Fundo adquiriu 40% das unidades imobiliárias do Shopping Park Lagos pelo valor de R\$ 92.150, pago no ato da assinatura da escritura. O Fundo teve ainda gastos adicionais, no montante de R\$ 135, incorporados ao custo de aquisição do shopping.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o valor justo correspondente à propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2022, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 10 anos, foram descontados a valor presente a uma taxa de desconto de 9,75% ao ano (9,75% ao ano em 2021), a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa de capitalização adotada no décimo primeiro ano do fluxo equivale a 8,25% ao ano (8,00% ao ano em 2021).

(d) Shopping Suzano

Por meio do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, de 31 de outubro de 2019, aditado em 6 de novembro de 2019, o Fundo formalizou a compra do Shopping Suzano. No mesmo dia, em 6 de novembro de 2019, foi celebrada Escritura de Compra e Venda por meio da qual o Fundo consolidou a aquisição de 25% do Shopping Suzano pelo valor de R\$ 77.500, pagos no ato da assinatura. O Fundo teve ainda gastos adicionais, no montante de R\$ 1.775, incorporados ao custo de aquisição do shopping.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2022, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 10 anos, foram descontados a valor presente a uma taxa de desconto de 9,75% ao ano (9,50% ao ano em 2021), a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa de capitalização adotada no décimo primeiro ano do fluxo equivale a 8,25% ao ano (8,00% ao ano em 2021).

(e) Shopping Tacaruna

Em 16 de setembro de 2019, por meio de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Fração de Imóveis com Quitação de Preço e Outros Pactos, o Fundo adquiriu 6,67% das unidades imobiliárias do Shopping Tacaruna pelo valor de R\$ 42.100, pago no ato da assinatura. O Fundo teve ainda gastos adicionais, no montante de R\$ 1.212, incorporados ao custo de aquisição do shopping.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o valor justo correspondente à propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2022, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 10 anos, foram descontados a valor presente a uma taxa de desconto de 9,75% ao ano (9,50% ao ano em 2021), a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa de capitalização adotada no décimo primeiro ano do fluxo equivale a 8,25% ao ano (8,00% ao ano em 2021).

(f) Shopping Taboão

Em Contrato de Cessão de Cotas e Outras Avenças, de 14 de agosto de 2019, aditado em 4 de dezembro de 2019, o Fundo adquiriu quotas representativas de 61,44% do capital social da DBGZIBEN Participações Ltda. (“DBGZIBEN”), que lhe deu direito a uma participação de 8% no Shopping Taboão.

O Shopping está localizado na Rodovia Régis Bittencourt (BR-116), Bairro das Oliveiras, Taboão da Serra - SP.

Foi celebrado Instrumento Particular de 11ª Alteração de Contrato Social da DBGZIBEN, datado de 1º de setembro de 2020, que formalizou operação de cisão parcial da DBGZIBEN, por meio da qual, o Fundo recebeu a participação de 8% detida no imóvel Shopping Taboão da Serra.

O Shopping foi reconhecido na carteira do Fundo pelo valor de R\$55.669, que corresponde ao custo de aquisição da DBGZIBEN em 14 de agosto de 2019, na participação do Shopping Taboão, acrescido de R\$340, referente ao ITBI pago para transferência da propriedade.

A parcela incorporada pelo Fundo estava suportada por laudo de avaliação de acervo líquido para fins da cisão parcial elaborado por empresa independente com base na posição patrimonial de julho de 2020 da DBGZIBEN.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o valor justo correspondente à propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2022, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 10 anos, foram descontados a valor presente a uma taxa de desconto de 9,5% ao ano, para o Shopping Taboão Original, e 10,5% ao ano para o Shopping Taboão Expansão (9,50% ao ano em 2021), a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa de capitalização adotada no décimo primeiro ano do fluxo equivale a 7,75% ao ano (7,75% ao ano em 2021).

(g) Boulevard Shopping Feira de Santana

Em Contrato de Cessão de Cotas e Outras Avenças, de 14 de agosto de 2019, aditado em 4 de dezembro de 2019, o Fundo adquiriu quotas representativas de 61,44% do capital social da DBGZIBEN Participações Ltda. (“DBGZIBEN”), que lhe deu direito a uma participação de 28% no Boulevard Shopping Feira de Santana.

O Shopping está situado na Avenida João Durval Carneiro, nº 3.655, na Cidade de Feira de Santana.

Em Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, assinado em 19 de março de 2021, o Fundo adquiriu mais 1,8% de participação no Boulevard Shopping Feira de Santana, pelo valor de R\$ 5.220. O Fundo pagou ainda, em 29 de abril de 2021, o valor de R\$ 855 pelo Ajuste de Preço de Compra dessa participação.

Foi celebrado Instrumento Particular de 14ª Alteração de Contrato Social da DBGZIBEN, datado de 27 de agosto de 2021, que formalizou operação de redução de capital por meio da qual o Fundo recebeu a participação de 28% detida no imóvel Boulevard Shopping Feira de Santana. O Fundo incorreu em gastos adicionais no montante de R\$ 279, incorporados ao custo de aquisição do shopping. Inicialmente, o Shopping foi reconhecido na carteira do Fundo pelo valor de R\$93.380, conforme laudo de avaliação elaborado por avaliador independente em 2020.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o valor justo correspondente à propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2022, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 10 anos, foram descontados a valor presente a uma taxa de desconto de 9,75% ao ano (9,50% ao ano em 2021), a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa de capitalização adotada no décimo primeiro ano do fluxo equivale a 8,25% ao ano (8,25% ao ano em 2021).

(h) Loja C&A Feira de Santana

Em Contrato de Cessão de Cotas e Outras Avenças, de 14 de agosto de 2019, aditado em 4 de dezembro de 2019, o Fundo adquiriu quotas representativas de 61,44% do capital social da DBGZIBEN, que lhe deu direito a uma participação de 48,83% na Loja C&A, que compõe o Shopping Boulevard Feira de Santana.

Foi celebrado Instrumento Particular de 14ª Alteração de Contrato Social da DBGZIBEN, datado de 27 de agosto de 2021, que formalizou operação de redução de capital por meio da qual, o Fundo recebeu a participação de 48,83% da Loja C&A Feira de Santana. O imóvel está devidamente descrito na matrícula nº 31.725, do 1º Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana. Inicialmente, o Imóvel foi reconhecido na carteira do Fundo pelo valor de R\$5.997, conforme laudo de avaliação elaborado por avaliador independente em 2020.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o valor justo correspondente à propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2022, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 10 anos, foram descontados a valor presente a uma taxa de desconto de 10% ao ano (9,50% ao ano em 2021), a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa de capitalização adotada no décimo primeiro ano do fluxo equivale a 8,50% ao ano (8,50% ao ano em 2021).

(i) *DBGZIBEN Participações Ltda.*

Em Contrato de Cessão de Cotas e Outras Avenças, de 14 de agosto de 2019, aditado em 4 de dezembro de 2019, o Fundo adquiriu 25.981.786 cotas representativas de 61,44% do capital social da DBGZIBEN Participações Ltda. (“DBGZIBEN”) pelo valor de R\$ 153.785, pago no ato da assinatura do referido aditamento. Esta aquisição lhe deu direito a uma participação de 8,0% no Shopping Taboão, 28% no Boulevard Shopping Feira de Santana, 48,83% na Loja C&A do Boulevard Shopping Feira de Santana, e de 29% na PSF Shopping Center Empreendimento Imobiliário Ltda. O Fundo também incorreu em gastos adicionais, no montante de R\$ 5.168, incorporados ao custo de aquisição da referida participação na DBGZIBEN.

Em 1 de setembro de 2020, foi celebrado Instrumento Particular de 11ª Alteração de Contrato Social, formalizando a operação cisão parcial da DBGZIBEN por meio da qual (i) reduziu-se o capital da DBGZIBEN em R\$25.621, cancelando-se 25.621.445 das cotas da DBGZIBEN, que passou a deter um capital social de R\$16.665. Foram canceladas 9.316.889 cotas da participação detida pelo Fundo; transferiu-se ao Fundo (ii) 8% do imóvel Shopping Taboão da Serra, localizado na Rodovia Régis Bittencourt (BR-116), Bairro das Oliveiras, Taboão da Serra – SP; e (iii) 628 cotas representativas de 8% do capital social da SDT3 Centro Comercial Ltda., com sede na Cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, na Rodovia Régis Bittencourt (BR-116), KM 271,5. No mais, o Fundo passou a deter 100% do capital social da DBGZIBEN.

Em Instrumento Particular da 12ª alteração do contrato social, de 1 de abril de 2021, foi deliberado aumento de capital da companhia no valor de R\$1.020, com a emissão de 1.020.283,00 cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizadas pelo Fundo na mesma data, alterando-se a cláusula 5ª do contrato social da DBGZIBEN para prever um capital social de R\$ 17.685.

Em Instrumento Particular da 13ª alteração do contrato social, de 30 de abril de 2021, foi deliberado aumento de capital no valor de R\$ 199 com a emissão de 199.306,00 cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizadas pelo Fundo na mesma data, alterando-se a cláusula 5ª do contrato social da DBGZIBEN para prever um capital social de R\$17.884.

Por meio de Instrumento Particular da 14ª alteração do contrato social, datado de 27 de agosto de 2021, foi formalizada operação de aumento de capital no valor de R\$ 2.745, com a emissão de 2.744.713,73 cotas, mediante capitalização de reserva de lucros, passando o capital social total da DBGZIBEN para R\$ 20.629.

Em seguida, na mesma 14ª Alteração do Contrato Social, formalizou-se operação de redução do capital da DBGZIBEN por meio da qual reduziu-se o capital social de R\$ 20.629 para R\$ 1.611, com o cancelamento de 19.017.804,73 cotas, mediante a entrega dos seguintes ativos ao Fundo: (a) 28% do imóvel Boulevard Shopping Feira, situado na Avenida João Durval Carneiro, nº 3.655, na Cidade de Feira de Santana, CEP 44.051; (b) 2.800 cotas representativas de 28% do capital social da Shopping Feira de Santana Estacionamentos Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 18.144.769/0001-49, com sede na Cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia, na Avenida Governador João Durval Carneiro, nº 3.665, Caseb, CEP 44.052-064; e (c) 48,83% da Loja C&A Feira de Santana, imóvel objeto da matrícula nº 31.725, do 1º Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana.

Em Ata de Reunião de Sócio, realizada 29 de março de 2022, foi aprovada a redução do capital social da DBGZIBEN no montante de R\$ 624. O Fundo recebeu o recurso no mesmo dia.

Em 31 de dezembro de 2022, a DGBZIBEN mantinha a participação apenas na companhia PSF Shopping Center Empreendimento Imobiliário Ltda. (“PSF”), além de saldo em disponibilidades e contas a pagar. A PSF é quem detém o direito relativo à permuta para aquisição de terreno onde pode ser desenvolvido um 2º shopping em Feira de Santana. Na aquisição da DBGZIBEN, em 2019, o Fundo pagou por esse direito. Após as movimentações de capitalização, esse direito permaneceu avaliado pelo último valor justo levantado em 31 de dezembro de 2020. No fechamento do exercício a DBGZIBEN está avaliada pelo valor justo com base no direito citado acima, além de gastos e capitalizações realizados no exercício.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a DBGZIBEN distribuiu para o Fundo, a título de dividendos, os valores de R\$ 4.263. Não ocorreram distribuições no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

(j) *SDT3 Centro Comercial Ltda.*

Em 1 de setembro de 2020, por meio da operação de cisão parcial da DBGZIBEN, foi transferido ao Fundo 628 cotas representativas de 8% do capital social da SDT3 Centro Comercial Ltda. (“SDT3”), com sede na Cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, na Rodovia Régis Bittencourt (BR-116), KM 271,5. A companhia detém o direito do estacionamento do Shopping Taboão. O Fluxo de Caixa dessa receita está projetado na participação direta do Fundo no Shopping Taboão, por isso o ativo SDT3 está avaliado na carteira por R\$ 1,00 (um real).

(k) *Shopping Feira de Santana Estacionamentos Ltda.*

Foi celebrado Instrumento Particular de 14ª Alteração de Contrato Social da DBGZIBEN, datado de 27 de agosto de 2021, que formalizou operação de redução de capital por meio da qual o Fundo recebeu 2.800 (duas mil e oitocentas) cotas representativas de 28% (vinte e oito por cento) do capital social da Shopping Feira de Santana Estacionamentos Ltda. (“Feira Estacionamento”), sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 18.144.769/0001-49, com sede na Cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia, na Avenida Governador João Durval Carneiro, nº 3.665, Caseb, CEP 44.052-064. A companhia detém o direito do estacionamento do Boulevard Shopping Feira de Santana. O Fluxo de Caixa dessa receita está projetado na participação direta do Fundo no Boulevard Shopping Feira de Santana, por isso o ativo Feira Estacionamento está avaliado na carteira por R\$ 1,00 (um real).

(l) Shopping Madureira (antes Brasc Mad Shopping Center Madureira S.A.)

Em 09 de novembro de 2021, foi assinado Contrato de Compra e Venda, com data de fechamento em 29 de dezembro de 2021, por meio do qual o Fundo adquiriu 219.052.884 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Brasc Mad Shopping Center Madureira S.A. (“Brasc Mad”), detentora indireta de 100% das unidades imobiliárias do Shopping Madureira, situado na Estrada do Portela, nº 222, Madureira, Rio de Janeiro – RJ, pelo valor de R\$ 286.177, sendo pagos R\$ 277.050, em 29 de dezembro de 2021, e R\$ 1.177, a título de complementação do preço, em 30 de dezembro de 2021. E a parcela de R\$ 7.950 foi retida pelo Fundo na data de fechamento, a ser paga ao vendedor corrigida pela variação acumulada de uma Letra Financeira do Tesouro (LFT), em até 15 (quinze) meses após a confirmação de determinados indicadores de desempenho mínimo do Madureira Shopping. O Fundo teve ainda gastos adicionais, no montante de R\$ 774, incorporados ao custo de aquisição do ativo.

A Brasc Mad Shopping Center S.A., investida direta do Fundo, foi liquidada por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 02 de janeiro de 2022, passando o Fundo a deter diretamente 100% do capital social da Combracenter Shopping Center Ltda. (“Combracenter”), que, por sua vez, detinha participação direta equivalente a 100% do Shopping Madureira.

Em seguida, foi realizada a liquidação da Combracenter por meio de Instrumento de Distrato Social celebrado no dia 03 de janeiro de 2022, tendo o Fundo recebido a totalidade da participação detida no Shopping Madureira, tornando-se proprietário direto de 100% do Shopping.

Em 22 de março de 2022, na liquidação da Brasc Mad e da Combracenter, o Fundo recebeu também os saldos das suas disponibilidades, nos montantes de R\$ 10 e R\$ 96, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2022, o valor justo correspondente à propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2022, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 10 anos, foram descontados a valor presente a uma taxa de desconto de 9,75% ao ano, a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa de capitalização adotada no décimo primeiro ano do fluxo equivale a 8,25%.

Em 31 de dezembro de 2021, dado à proximidade do evento de liquidez e da data de reporte das demonstrações financeiras a Administradora julgou o valor de compra do ativo adicionado aos demais custos decorrentes da aquisição, como sendo o seu valor justo para a data-base.

(m) Campinas Shopping

Conforme publicado no Fato Relevante, divulgado em 8 de dezembro de 2022, o Fundo concluiu a aquisição da participação direta de 20% da fração ideal do Campinas Shopping, localizado em Campinas – SP, com 36.165 m² de área bruta locável. O valor total da aquisição foi de R\$ 82.280. A forma de pagamento foi a seguinte: (i) R\$ 26.342 pagos à vista, com recursos financeiros oriundos da 4ª emissão de cotas do Fundo; e (ii) R\$ 55.938 pagos à vista, com entrega de cotas do Fundo, emitidas no âmbito da 4ª emissão de cotas do Fundo. O Fundo teve ainda gastos adicionais, no montante de R\$ 2.636, incorporados ao custo de aquisição do ativo.

Conforme previsto nos documentos de aquisição, o Fundo poderá fazer jus a uma restituição em função de determinadas métricas de performance a serem verificadas ainda no ano de 2022. Tal restituição está limitada a R\$ 5.886. Em 6 de janeiro de 2023, o Fundo recebeu o valor de R\$ 5.754, correspondente a restituição.

Em 31 de dezembro de 2022, dado à proximidade do evento de liquidez e da data de reporte das demonstrações financeiras a Administradora julgou o valor de compra do ativo adicionado aos demais custos decorrentes da aquisição, como sendo o seu valor justo para a data-base.

iii. Movimentação das propriedades para investimento e cotas de companhia investida

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimento nos exercícios está descrita a seguir:

| 2022 | Data da aquisição | Saldo no início do exercício | Redução de capital | Aquisição | ITBI e despesas com | | Gastos capitalizados | Saldo a pagar | Ajuste ao valor justo | Saldo no final do exercício |
|---------------------------|-------------------|------------------------------|--------------------|---------------|---------------------|--------------|----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------------|
| | | | | | cartório | | | | | |
| Maceió Shopping | 18/12/2017 | 229.916 | - | - | - | - | - | - | 5.475 | 235.391 |
| Shopping Park Sul | 30/12/2019 | 107.067 | - | - | - | 567 | - | - | 932 | 108.566 |
| Shopping Park Lagos | 30/12/2019 | 118.078 | - | - | - | 854 | - | 16.126 | - | 135.058 |
| Shopping Suzano | 31/05/2019 | 79.075 | - | - | - | 1.751 | - | 6.149 | - | 86.975 |
| Shopping Tacarana | 16/09/2019 | 41.632 | - | - | - | 182 | - | 3.314 | - | 45.128 |
| DBGZIBEN Ltda. | 04/12/2019 | 5.332 | (624) | - | - | - | - | 624 | - | 5.332 |
| Shopping Taboão | 01/09/2020 | 64.088 | - | - | - | 587 | - | 5.101 | - | 69.776 |
| Boulevard Feira | 25/03/2021 | 114.760 | - | - | - | 66 | - | 16.829 | - | 131.655 |
| Loja C&A Feira de Santana | 31/08/2021 | 6.299 | - | - | - | - | - | 293 | - | 6.592 |
| Shopping Madureira | 29/12/2021 | - | 286.951 | - | 10.344 | 586 | - | 52.519 | - | 350.400 |
| Brasc Mad Shop. S.A. | 29/12/2021 | 286.951 | (286.961) | - | - | - | - | 10 | - | - |
| Combracenter Ltda. | 29/12/2021 | - | (96) | - | - | - | - | 96 | - | - |
| Campinas Shopping | 08/12/2022 | - | - | 82.280 | 2.638 | - | - | - | - | 84.918 |
| | | 1.053.198 | (730) | 82.280 | 12.982 | 4.593 | - | 107.468 | - | 1.259.791 |

| 2021 | Data da aquisição | Saldo no início do exercício | Redução de capital | Aquisição | ITBI e despesas com | | Gastos capitalizados | Saldo a pagar | Ajuste ao valor justo | Saldo no final do exercício |
|---------------------------|-------------------|------------------------------|--------------------|----------------|---------------------|--------------|----------------------|---------------|-----------------------|-----------------------------|
| | | | | | cartório | | | | | |
| Maceió Shopping | 18/12/2017 | 226.556 | - | - | - | 10 | - | 3.350 | - | 229.916 |
| Shopping Park Sul | 30/12/2019 | 108.700 | - | - | - | 658 | - | (2.291) | - | 107.067 |
| Shopping Park Lagos | 30/12/2019 | 108.500 | - | - | - | 126 | - | 9.452 | - | 118.078 |
| Shopping Suzano | 31/05/2019 | 78.300 | - | - | - | 1.145 | - | (370) | - | 79.075 |
| Shopping Tacarana | 16/09/2019 | 43.287 | - | - | - | 34 | - | (1.689) | - | 41.632 |
| DBGZIBEN Ltda | 04/12/2019 | 102.500 | (99.337) | - | 684 | 1.485 | - | - | - | 5.332 |
| Shopping Taboão | 01/09/2020 | - | - | - | - | 317 | - | 7.955 | - | 64.088 |
| Boulevard Feira | 25/03/2021 | - | 93.380 | 6.075 | 173 | 106 | - | 15.026 | - | 114.760 |
| Loja C&A Feira de Santana | 31/08/2021 | - | 5.957 | - | - | - | - | 342 | - | 6.299 |
| Brasc Mad Shop. S.A. | 29/12/2021 | - | - | 278.227 | - | 774 | 7.950 | - | - | 286.951 |
| | | 723.658 | - | 284.302 | 857 | 4.655 | 7.950 | 31.775 | - | 1.053.198 |

7 Obrigação por aquisição de propriedade para investimento

Brasc Mad Shopping Centers S.A.

Os recursos utilizados para a efetivação da aquisição do Madureira Shopping (Nota Explicativa nº 6 (ii), foram oriundos do caixa do Fundo e de uma operação de securitização (“Securitização”).

Parcela retida

Como parte da negociação, o valor equivalente a R\$ 7.950 ficou retido e só será pago ao Vendedor, corrigido pela variação acumulada de uma Letra Financeira do Tesouro (LFT), em até 15 (quinze) meses, após a confirmação de determinados indicadores de desempenho mínimo do Madureira Shopping.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não ocorreram pagamentos equivalente a parcela retida. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo atualizado da dívida era de R\$ 9.072, tendo sido reconhecido no exercício resultado com a atualização do saldo de R\$ 1.122.

CRI - 468ª e 470ª Série da 1ª Emissão (IF 21L0736589) e (21L0736590) da Opea Securitizadora S.A.

No âmbito da Securitização, foram emitidos, em 16 de dezembro de 2021, Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) no valor total de até R\$ 260.000, com duas séries e com as seguintes características:

- 1ª série 468 (Código IF: 21L0736589): volume de R\$ 100.000 com vencimento em 24 de dezembro de 2031, corrigidos por IPCA-IBGE + 6,50% ao ano e 2 (dois) anos de carência de amortização de principal.
- 2ª série 470 (Código IF: 21L0736590): volume de até R\$ 160.000 com vencimento em 24 de dezembro de 2036, corrigidos por IPCA-IBGE + 6,50% ao ano e 2 (dois) anos de carência de amortização de principal.

Do volume de até R\$ 260.000, o Fundo recebeu na data 29 de dezembro de 2021, o valor de R\$ 250.000, sendo R\$ 100.000 da 1ª série e R\$ 150.000 da 2ª série.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o saldo atualizado dos CRIs era de R\$ 193.070 (R\$ 250.237 em 2021) e resultado com a atualização da dívida de R\$ 33.347 (R\$ 237 em 2021).

Em outubro de 2022, foi efetuado o pagamento de uma amortização extraordinária da 468ª Série, conforme previsto na cláusula 6.1. do Termo de Securitização e na cláusula 11.2. do Contrato de Cessão, nos seguintes termos: (i) Principal: R\$ 70.475; (ii) Atualização Monetária: R\$ 2.200; (iii) Juros: R\$ 126; (iv) Prêmio: R\$ 2.199; (v) Valor Total Evento de amortização extraordinária: R\$ 75.000 (“Amortização Extraordinária”).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo efetuou o total de pagamentos de R\$ 90.514, correspondente a amortização, juros e atualização monetária e prêmio dos CRIs. Não houve pagamento no exercício findo em dezembro de 2021.

8 Gerenciamento de riscos

8.1 Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo são, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, ao risco de crédito, ao risco sistêmico, às condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Desse modo, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e, consequentemente, para os Cotistas. Para o gerenciamento do risco imobiliário, o Fundo conta com uma Gestão ativa no gerenciamento dos imóveis de sua propriedade e do seu contrato de locação.

Abaixo, os principais riscos associados ao Fundo:

8.2 Risco de mercado

a) Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas emitidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

b) Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (i) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, ou (ii) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (ii) a liquidação do Fundo ou, ainda, (ii) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Desde o início de janeiro de 2020, o surto do novo coronavírus (COVID-19) evoluiu rapidamente, impactando adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e disseminação dessa situação impediam qualquer previsão quanto ao seu impacto final. Ressaltamos que eventuais reflexos originados dos ativos líquidos são capturados no processo de precificação desses ativos e refletidos no valor da cota que vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora/ Gestora acredita que os eventuais impactos financeiros nas demonstrações financeiras do Fundo tenham sido capturados via preços de mercado disponíveis, como resultado destes eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados à pandemia do COVID-19 e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, órgãos governamentais relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País, e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: taxas de juros; controles cambiais e restrições a remessas de recursos para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem; e surtos epidemiológicos.

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

c) Risco de alteração nos mercados de outros países

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

d) Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, mas não se limitando às leis tributárias, cambiais e demais leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Poderão ocorrer ainda interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos aos cotistas e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do, e para, o exterior. Adicionalmente, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis também poderão impactar os resultados do Fundo.

e) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas aos FII estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

f) Riscos jurídicos

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

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

8.3 Riscos relativos ao mercado imobiliário

g) Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento à regulamentação aplicável e/ou ao regulamento do Fundo. Em caso de redução do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

h) Risco de desvalorização dos imóveis

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se limitar não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas do Fundo.

i) Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará no não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receita. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo.
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: existe a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem em sua totalidade, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Cabe destacar ainda que, conforme dispõe o Art. 51 da Lei nº 8.245/1991 (“Lei do Inquilinato”), “nas locações de imóveis não residenciais”, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de 5 (cinco) anos; e

III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão solicitar a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos 3 (três) anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do valor do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração dos cotistas.

j) Risco de alterações na Lei do Inquilinato

As receitas do Fundo decorrem, substancialmente, de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o Fundo poderá ser afetado adversamente.

k) Risco de desapropriação dos imóveis

Existe a possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a sua utilização, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção (direito de preferência) e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

8.4 Riscos relativos ao Fundo

l) Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

m) Desempenho passado

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

n) Risco tributário

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

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

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

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

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda na fonte (IRF) à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o Art. 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte (IRF) e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente embolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

o) Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de FII

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

9 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando forem realizadas, exclusivamente, para fins de proteção patrimonial e com uma exposição limitada ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

10 Negociação de cotas do Fundo

As cotas do Fundo são admitidas à negociação em Bolsa de Valores e são negociadas em mercado secundário no âmbito da bolsa de valores administrada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com o código o MALL11. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os preços de negociação e quantidades negociadas estão demonstrados a seguir:

| Data | Quantidade de cotas negociadas | Preço de fechamento | Data | Quantidade de cotas negociadas | Preço de fechamento |
|---------|--------------------------------|---------------------|---------|--------------------------------|---------------------|
| 01/2021 | 482.995 | 105,41 | 01/2022 | 298.044 | 98,25 |
| 02/2021 | 399.375 | 100,31 | 02/2022 | 276.511 | 98,99 |
| 03/2021 | 480.167 | 95,18 | 03/2022 | 328.068 | 101,40 |
| 04/2021 | 307.241 | 99,99 | 04/2022 | 296.421 | 102,05 |
| 05/2021 | 399.659 | 97,05 | 05/2022 | 295.089 | 101,24 |
| 06/2021 | 358.814 | 95,40 | 06/2022 | 278.284 | 101,34 |
| 07/2021 | 266.135 | 99,00 | 07/2022 | 252.529 | 101,25 |
| 08/2021 | 264.098 | 97,15 | 08/2022 | 327.472 | 109,20 |

| Data | Quantidade de cotas negociadas | Preço de fechamento | Data | Quantidade de cotas negociadas | Preço de fechamento |
|---------|--------------------------------|---------------------|---------|--------------------------------|---------------------|
| 09/2021 | 267.436 | 93,98 | 09/2022 | 223.885 | 109,41 |
| 10/2021 | 245.540 | 91,50 | 10/2022 | 108.473 | 110,29 |
| 11/2021 | 320.649 | 83,57 | 11/2022 | 384.742 | 106,59 |
| 12/2021 | 328.451 | 96,31 | 12/2022 | 365.927 | 103,50 |

11 Política de distribuição dos resultados

A Administradora distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos são distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis, contados após o encerramento dos balanços semestrais. O referido saldo poderá ter outra destinação, desde que dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo declarou distribuição de R\$ 70.110 (2021 – R\$ 49.445), em atendimento ao art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93, que determina a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no exercício, apurados segundo o regime de caixa. No mesmo sentido determina o regulamento do Fundo, conforme mencionado acima.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|----------------|---------------|
| (=) Lucro Contábil apurado no exercício segundo o regime de competência | 164.916 | 83.513 |
| (-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII | (118.886) | (36.990) |
| (+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII | 14.816 | 334 |
| (+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente | 8.339 | 4.884 |
| (-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente | (334) | (338) |
| (=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição | 68.851 | 51.403 |
| Rendimento declarados (i) | 70.110 | 49.445 |
| Percentual do lucro líquido por caixa distribuído | 102% | 96% |
| Rendimento pago referente ao exercício anterior | 4.914 | 4.687 |
| Rendimento pago referente ao exercício vigente | 62.993 | 44.530 |
| Rendimentos a serem pagos no exercício seguinte | 7.117 | 4.914 |

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora.

12 Evolução do valor da cota e rentabilidade

O patrimônio líquido médio, o valor da cota patrimonial, quantidade de cotas integralizadas e a rentabilidade calculada com base na variação da cota patrimonial estão demonstrados a seguir:

| Exercícios findos em: | Patrimônio líquido médio | Valor da cota | Quantidade de cotas integralizadas | Rentabilidade do Fundo |
|------------------------|--------------------------|---------------|------------------------------------|------------------------|
| 31 de dezembro de 2022 | 829.717 | 119,914480 | 9.124.659 | 9,29 |
| 31 de dezembro de 2021 | 791.334 | 109,721057 | 7.560.351 | 4,33 |

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. O resultado apresentado considera os efeitos da distribuição de rendimentos.

13 Emissões, resgates e amortizações de cotas

O patrimônio inicial do Fundo é dividido em cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que o Fundo poderá emitir o montante máximo de 3.360.000 cotas, no valor total de R\$ 336.000.

Será admitida a distribuição parcial, observado o montante mínimo da primeira emissão correspondente a 1.860.000 cotas, totalizando o valor mínimo de R\$ 186.000 para a manutenção da Primeira Emissão.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, bem como após o encerramento da Primeira Emissão, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 3.000.000 (três bilhões de reais).

As cotas são subscritas utilizando-se os procedimentos do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (DDA), a qualquer tempo, dentro do período de colocação e devem ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

A distribuição inicial de cotas do Fundo, iniciada em 11 de dezembro de 2017 e encerrada em 15 de dezembro de 2017, foi de 1.860.134,00 cotas ao valor unitário de R\$ 100,00, correspondente ao valor patrimonial da cota de emissão inicial do Fundo. Foram subscritas e integralizadas 1.860.134 cotas, perfazendo um total de R\$ 186.013 e gerando custos diretamente relacionados com a emissão de cotas no montante de R\$9.145. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo incorreu em custos diretamente relacionados com a emissão de cotas no montante de R\$91. Tais custos foram reconhecidos, diretamente no patrimônio líquido do Fundo, como conta redutora da integralização de cotas, conforme determinado pela Instrução CVM 516/11.

A 2ª oferta pública de cotas, com cota bruta de R\$ 101,00 por cota, iniciada em 21 de junho de 2018 e encerrada em 26 de dezembro de 2018, foi de 2.697.096 cotas ao valor unitário de R\$ 96,40, correspondente ao valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo de 29 de março de 2018, líquido do custo da oferta. Foram subscritas e integralizadas 776.635 cotas, perfazendo um total de R\$ 74.868 e gerando custos diretamente relacionados com a emissão de cotas no montante de R\$3.573

A 3ª oferta pública de cotas, com cota bruta de R\$ 101,50 por cota, iniciada em 22 de agosto de 2019 e encerrada em 1º de outubro de 2019, foi de 4.102.985 cotas ao valor unitário de R\$ 97,49, definido com base no valor de mercado das cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento no fechamento do dia 31 de julho de 2019, líquido do custo da oferta. Foram subscritas e integralizadas 4.923.582 cotas, sendo que deste total, 4.102.985 cotas se referem à oferta base e, 820.597 cotas, à emissão de cotas adicionais, perfazendo um total de R\$ 480.000 e gerando custos diretamente relacionados com a emissão de cotas no montante de R\$ 19.744.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo realizou a baixa do Contas a pagar do saldo remanescente do custo da 3ª emissão de cotas no montante de R\$401, por não haver mais custos da oferta a ser pago. Tal montante foi reconhecido como ganho, diretamente no patrimônio líquido do Fundo, na conta redutora da integralização de cotas, conforme determinado pela Instrução CVM 516/11.

Conforme divulgado através do Comunicado ao Mercado, em 08 de dezembro de 2022, foi encerrada a oferta pública de distribuição das cotas da 4ª Emissão do Fundo, realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e das demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta Restrita”).

Com o encerramento da Oferta Restrita, foram efetivamente subscritas e integralizadas 1.564.308 novas cotas, considerando as cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência, o Período de Subscrição de Sobras e o período da Oferta Restrita, perfazendo assim o montante total colocado de R\$ 168.819, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e de R\$ 170.087, considerando a Taxa de Distribuição Primária. A Taxa de Distribuição Primária de R\$ 1.268 foi registrada no Patrimônio Líquido como Custos diretamente relacionados com a emissão de cotas.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía 9.124.659 cotas (7.560.351 cotas em 31 de dezembro de 2021).

14 Prestadores de serviços

A Administradora contratou os seguintes serviços:

| | |
|--|--|
| Gestor: | Genial Gestão Ltda. |
| Distribuidor: | Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. |
| Custodiante: | Banco Genial S.A. |
| Escriturador: | Banco Genial S.A. |
| Controladoria, processamento e tesouraria: | Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. |

15 Remuneração da Administradora

A Administradora recebe remuneração fixa e anual, de forma escalonada, equivalente a 0,5% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo para os serviços de administração e gestão de Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50, o qual é reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA ou índice equivalente que venha a substituí-lo.

Caso as cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, a Taxa de Administração passará a corresponder a 0,5% à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50, ajustado anualmente pela variação positiva do IPCA ou índice equivalente que venha a substituí-lo.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador, não incluindo os valores correspondentes ao Custodiante e aos demais encargos do Fundo.

A Taxa de Administração é calculada e provisionada diariamente e paga, mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês de apuração.

A despesa de taxa de administração no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 3.900 (2021: R\$3.628).

Não há taxa de ingresso, saída ou taxa de performance do Fundo.

16 Operações com partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

a. Despesas e saldos com parte relacionada

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o total de despesa e o passivo com taxas de administração e custódia, estão demonstrados a seguir:

| Transações | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|------------|------------|
| Saldo disponibilidade – Banco Genial S.A. | 42 | 915 |
| Passivo - Taxa de administração a pagar | 376 | 316 |
| Passivo - Taxa de custódia a pagar | 7 | - |
| Despesa - Taxa de administração | 3.900 | 3.628 |
| Despesa - Taxa de custódia | 90 | 46 |

b. Operações compromissadas

Em atendimento à Instrução nº 514/11 da CVM, apresentamos os quadros abaixo contendo informações referentes às operações de compra e venda de operações compromissadas realizadas com Banco Genial S.A., banco integrante do conglomerado financeiro ao qual a Administradora também pertence:

| Mês/Ano | Operações compromissadas realizadas com partes relacionadas/ total de operações compromissadas | Volume médio diário/ Patrimônio médio diário do Fundo | Taxa Média contratada/ Taxa SELIC | Parte Relacionada |
|---------|--|---|-----------------------------------|-------------------|
| 04/2021 | 100,00 | 0,14 | 0,970 | Banco Genial S.A. |
| 06/2021 | 100,00 | 0,07 | 0,970 | Banco Genial S.A. |
| 07/2021 | 100,00 | 0,28 | 0,968 | Banco Genial S.A. |
| 08/2021 | 100,00 | 0,25 | 0,927 | Banco Genial S.A. |
| 09/2021 | 100,00 | 0,44 | 0,969 | Banco Genial S.A. |
| 10/2021 | 100,00 | 0,05 | 1,050 | Banco Genial S.A. |
| 11/2021 | 100,00 | 0,09 | 0,969 | Banco Genial S.A. |
| 12/2021 | 100,00 | 0,60 | 0,984 | Banco Genial S.A. |
| 01/2022 | 100,00 | 0,20 | 0,993 | Banco Genial S.A. |
| 02/2022 | 100,00 | 0,13 | 0,996 | Banco Genial S.A. |
| 03/2022 | 100,00 | 0,24 | 0,967 | Banco Genial S.A. |
| 04/2022 | 100,00 | 0,09 | 0,970 | Banco Genial S.A. |
| 05/2022 | 100,00 | 0,15 | 0,976 | Banco Genial S.A. |
| 06/2022 | 100,00 | 0,16 | 0,968 | Banco Genial S.A. |
| 07/2022 | 100,00 | 0,24 | 0,982 | Banco Genial S.A. |
| 08/2022 | 100,00 | 0,28 | 0,976 | Banco Genial S.A. |
| 09/2022 | 100,00 | 0,22 | 0,968 | Banco Genial S.A. |
| 10/2022 | 100,00 | 0,41 | 0,989 | Banco Genial S.A. |
| 11/2022 | 100,00 | 0,43 | 0,989 | Banco Genial S.A. |
| 12/2022 | 100,00 | 1,92 | 0,989 | Banco Genial S.A. |

c. Renda fixa

Em atendimento à Instrução nº 514/11 da CVM, apresentamos os quadros abaixo contendo informações referentes às operações de compra e venda de títulos públicos federais realizadas com o Banco Genial S.A., banco integrante do conglomerado financeiro ao qual a Administradora também pertence:

| Mês/Ano | Operações definitivas de compra e venda de títulos públicos federais realizadas com partes relacionadas/total de operações definitivas com títulos públicos federais (%) | Volume médio diário/ Patrimônio médio diário do fundo (%) | Preço praticado/preço médio (ponderado pelo volume) | Parte Relacionada |
|---------|--|---|---|-------------------|
| 01/2021 | 100,00 | 0,07 | 1,001 | Banco Genial S.A. |
| 02/2021 | 100,00 | 0,08 | 1,000 | Banco Genial S.A. |
| 03/2021 | 100,00 | 0,09 | 0,999 | Banco Genial S.A. |
| 04/2021 | 100,00 | 0,04 | 0,999 | Banco Genial S.A. |
| 05/2021 | 100,00 | 0,07 | 1,000 | Banco Genial S.A. |
| 06/2021 | 42,86 | 0,05 | 0,999 | Banco Genial S.A. |
| 07/2021 | 94,12 | 0,10 | 1,000 | Banco Genial S.A. |
| 08/2021 | 11,11 | 0,10 | 1,000 | Banco Genial S.A. |
| 09/2021 | 66,67 | 0,88 | 1,000 | Banco Genial S.A. |
| 10/2021 | 75,00 | 0,07 | 1,000 | Banco Genial S.A. |
| 11/2021 | 100,00 | 0,03 | 1,000 | Banco Genial S.A. |
| 12/2021 | 100,00 | 0,32 | 1,000 | Banco Genial S.A. |
| 01/2022 | 100,00 | 0,12 | 1,000 | Banco Genial S.A. |
| 02/2022 | 100,00 | 0,09 | 1,000 | Banco Genial S.A. |
| 03/2022 | 100,00 | 0,08 | 1,000 | Banco Genial S.A. |
| 05/2022 | 100,00 | 0,10 | 1,000 | Banco Genial S.A. |
| 06/2022 | 33,33 | 0,01 | 1,000 | Banco Genial S.A. |
| 07/2022 | 100,00 | 0,01 | 1,000 | Banco Genial S.A. |
| 09/2022 | 100,00 | 0,00 | 1,000 | Banco Genial S.A. |

17 Divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

18 Tributação

a. Fundo

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% de suas cotas, de acordo com Instrução Normativa RFB 1585/2015.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, que poderá ser compensado quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

b. Cotista

De acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, em relação aos cotistas pessoas físicas, ficam isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício só será concedido caso o FII possua no mínimo 50 cotistas e caso o cotista pessoa física titular das cotas que façam jus ao recebimento possua menos que 10% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, os rendimentos auferidos por cotistas não-residentes no país estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (no caso de não-residente localizado em paraíso fiscal, a alíquota aplicável é de 20%).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos FII, por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%.

19 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/2022, registra-se que o Fundo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

20 Demandas judiciais

Em dezembro de 2020, o Fundo iniciou Processo Judicial Tributário que tem como objeto o Mandado de Segurança com pedido de medida liminar, impetrado com o objetivo de obter provimento jurisdicional que reconheça o direito líquido e certo da Administradora em não se sujeitar ao recolhimento de IR e IR-Fonte sobre rendimentos e ganhos líquidos auferidos na venda de cotas de outros FIIs, reconhecendo-se o direito de compensar os valores que foram, ou vierem a ser indevidamente pagos a título desse imposto, devidamente atualizados mediante a aplicação da taxa SELIC, desde a data dos pagamentos indevidos realizados.

Os advogados do Fundo analisaram a questão avaliaram a possibilidade de perda como possível.

21 Direito de voto

O Gestor do Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

22 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o Art. 7 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 seguinte 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, serviços 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 onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

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. 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

Em 31 de dezembro de 2022, os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo são como segue:

| Ativos | 31/12/2022 | | | Total |
|---|---------------|----------|------------------|------------------|
| | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | |
| Operações compromissadas | 15.597 | - | - | 15.597 |
| Títulos públicos de renda fixa | 14.244 | - | - | 14.244 |
| Cotas de fundos de investimentos imobiliários | 3.273 | - | - | 3.273 |
| Propriedades para investimento - Shoppings | - | - | 1.254.459 | 1.254.459 |
| Companhias investidas | - | - | 5.332 | 5.332 |
| Total do ativo | 33.114 | - | 1.259.791 | 1.292.905 |

Em 31 de dezembro de 2021, os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo são como segue:

| Ativos | 31/12/2021 | | | Total |
|---|---------------|----------|------------------|------------------|
| | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | |
| Títulos públicos de renda fixa | 15.563 | - | - | 15.563 |
| Cotas de fundos de investimentos imobiliários | 15.385 | - | - | 15.385 |
| Propriedades para investimento - Shoppings | - | - | 760.915 | 760.915 |
| Companhias investidas | - | - | 292.283 | 292.283 |
| Total do ativo | 30.948 | - | 1.053.198 | 1.084.146 |

23 Alterações estatutárias

Por meio do Ato do Administrador de 19 de setembro de 2022, considerando que, nos termos do Regulamento do Fundo, a Administradora pode deliberar pela emissão de novas cotas até o limite do capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 3.000.000 (três bilhões de reais), foi divulgado o registro do Suplemento correspondente à 4ª Emissão de cotas do Fundo, para distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, conforme descrito na Nota Explicativa nº 13.

24 Informações adicionais

A CVM publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

25 Eventos subsequentes

Em 6 de janeiro de 2023, o Fundo recebeu o valor de R\$ 5.754, correspondente a restituição de parcela da compra do Campinas Shopping, conforme descrito na Nota Explicativa nº 6 (ii; m).

Em 1º de fevereiro de 2023, o Fundo realizou o pagamento da Parcela Retida da aquisição do Shopping Madureira, descrita nas Notas Explicativas nº 6 (ii, l) e 7, pelo valor atualizado de R\$9.045.

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6 (ii, m), no dia 8 de dezembro de 2022, o Fundo concluiu a aquisição da participação direta de 20% da fração ideal do Campinas Shopping, localizado em Campinas – SP, com 36.165 m² de área bruta locável. Desta forma, o Fundo passou a ter o direito ao recebimento integral dos resultados, em regime caixa, do Shopping referente à fração imobiliária adquirida. Portanto, os resultados relativos à fração imobiliária adquirida do Campinas Shopping pelo Fundo, continuarão a ser auferidos no exercício de 2023.

* * *

Cíntia Sant'ana de Oliveira
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4