

Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e relatório dos
auditores independentes**

CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstrações de resultados	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto	9
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2022, 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.

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 intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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



Valor justo das propriedades para investimento (Notas Explicativas nº 3.4, 3.7 e 7)

O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador externo, que utiliza, entre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função de a determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e ao impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico-financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Obtenção do entendimento dos controles internos relacionados à elaboração, avaliação e aprovação dos laudos de avaliação utilizados para o registro e atualização da estimativa do valor justo dos ativos classificados como propriedade para investimento;
- Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação desses laudos;
- Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade 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 a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas, a razoabilidade das estimativas contábeis e as respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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



Fornecemos também, à Administradora, a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que uma lei ou um 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

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Carlos José Aragão Lopes
Contador CRC RJ-109341/O-5

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ (17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
 CNPJ (13.486.793/0001-42)

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	12/31/2022	% PL	12/31/2021	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	4	33	0,00%	24	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	4	66.124	2,87%	57.446	2,80%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de FII cedidas por empréstimo	5	-	0,00%	124	0,01%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5	2.892	0,13%	47.288	2,31%
Negociação e intermediação de valores	5	37	0,00%	270	0,01%
Aluguéis a receber	6	39.749	1,73%	23.273	1,13%
Outros ativos circulantes		2.629	0,11%	1.529	0,07%
		111.464	4,84%	129.954	6,34%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
Valores depositados em garantia					
Operações com securitização de recebíveis		11.272	0,49%	2.261	0,11%
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	9	-	-	403.548	19,67%
		11.272	0,49%	405.809	19,78%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	7	2.497.888	108,51%	1.877.541	91,54%
Ajuste de avaliação ao valor justo		360.102	15,64%	202.714	9,88%
		2.857.990	124,15%	2.080.255	101,42%
Total do ativo		2.980.726	129,48%	2.616.018	127,54%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	13	15.802	0,69%	14.334	0,70%
Taxa de administração e gestão	14	2.121	0,09%	2.042	0,09%
Auditoria e custódia		97	0,00%	121	0,02%
Provisões e contas a pagar		4	0,00%	-	0,00%
Negociação e intermediação de valores		-	0,00%	-	0,00%
Obrigações por aquisição de imóveis	8	12.791	0,56%	35.107	1,71%
		30.815	1,34%	51.604	2,52%
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por aquisição de imóveis	8	649.293	28,20%	514.436	25,08%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis		(1.438)	-0,06%	(1.164)	-0,06%
		647.855	28,14%	513.272	25,02%
Total do passivo		678.670	29,48%	564.876	27,54%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		1.971.294	85,63%	1.867.709	91,06%
(-) custos com emissão de cotas		(13.900)	-0,60%	(13.753)	-0,67%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(427.000)	-18,55%	(272.812)	-13,30%
Lucros acumulados		771.662	33,52%	469.998	22,91%
Total do patrimônio líquido	11	2.302.056	100,00%	2.051.142	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		2.980.726	129,48%	2.616.018	127,54%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ (17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ (13.486.793/0001-42)

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	12/31/2022	12/31/2021
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	6	233.915	132.844
Provisão para devedores duvidosos	6	(10.865)	(14.048)
Ajuste ao valor justo	7.2	157.389	(21.574)
Lucro na venda de imóveis	8	8.221	-
Despesa financeira sobre obrigações imobiliárias		(67.067)	(30.101)
Resultado líquido de propriedades para investimento		321.593	67.121
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário	5	1.763	2.975
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	5	(3.174)	517
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário	5	1.617	(681)
Resultado com empréstimos de cotas de fundos imobiliários	5	(214)	(437)
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário	5	(208)	(104)
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	9	5.962	8.359
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	9	-	20.105
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		5.746	30.734
Resultado líquido de atividades imobiliárias		327.339	97.855
Outros ativos financeiros			
Rendas de aplicações em fundos de liquidez diária	4	4.776	1.407
Receitas títulos de renda fixa		-	12
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.072)	(317)
Despesas de IR sobre resgates de títulos privados		-	(2)
		3.704	1.100
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa com taxa de administração e gestão	14 - 15	(23.487)	(18.083)
Consultorias e assessorias	15	(5.342)	(2.101)
Correspondências e relatórios	15	-	(13)
Despesas de auditoria e custódia	15	(425)	(467)
Serviços de escrituração de cotas	15	-	(172)
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis	15	(179)	(151)
Taxa de fiscalização da CVM	15	(57)	(68)
Outras receitas operacionais	15	191	629
Outras despesas operacionais	15	(80)	(84)
		(29.379)	(20.510)
Lucro líquido dos exercícios		301.664	78.445
Quantidade de cotas em circulação		18.591.052	17.696.234
Lucro por cota - R\$		16,23	4,43
Valor patrimonial da cota - R\$		123,83	115,91

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**CNPJ (17.554.274/0001-25)****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A****CNPJ (13.486.793/0001-42)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Custos diretamente relacionados a emissão	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020		1.503.983	(13.753)	(179.821)	391.553	1.701.962
Cotas de investimentos integralizadas	12	363.726	-	-	-	363.726
Lucro líquido do exercício		-	-	-	78.445	78.445
Distribuição de rendimentos	13	-	-	(92.991)	-	(92.991)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		1.867.709	(13.753)	(272.812)	469.998	2.051.142
Cotas de investimentos integralizadas	12	103.585	-	-	-	103.585
(-) custos com emissão de cotas		-	(147)	-	-	(147)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	301.664	301.664
Distribuição de rendimentos	13	-	-	(154.188)	-	(154.188)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		1.971.294	(13.900)	(427.000)	771.662	2.302.056

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ (17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ (13.486.793/0001-42)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	<u>12/31/2022</u>	<u>12/31/2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	206.574	128.117
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários	1.763	2.975
Recebimento (pagamento) de outros créditos	-	(1.179)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(23.408)	(17.337)
Pagamento de serviços de escrituração	-	(172)
Pagamento de despesas de consultoria e assessoria	(5.342)	(2.101)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(449)	(358)
Demais pagamentos operacionais	(76)	(84)
Pagamento de despesas de correspondências e relatórios	-	(13)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(57)	(68)
Pagamento de impostos e taxas	(1.280)	(451)
Recebimentos/(pagamentos) diversos	191	(1.370)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>177.916</u>	<u>107.959</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Custo com propriedades para investimentos acabadas	(48.144)	(28.453)
Pagamentos por compras de imóveis	(101.705)	(279.047)
Recebimentos por venda de imóveis	78.234	-
Aplicação em títulos vinculados a garantia	(9.396)	(1.298)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	5.962	8.359
Custo com ações de companhias fechadas	(490)	-
Aquisição de ações de companhias fechadas	(711)	-
Rendimento de renda fixa	4.776	1.914
Aplicações em cotas de fundos imobiliários - FIs	-	(22.389)
Venda de cotas de fundos imobiliários - FIs	42.268	23.893
Pagamento de adiantamento de fornecedores	-	(1.433)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(29.206)</u>	<u>(298.454)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela integralização de cotas	103.438	363.726
Pagamento de rendimentos	(152.720)	(86.512)
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos	(453)	(411)
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(33.887)	(10.207)
Pagamento de amortização por obrigações na aquisição de imóveis	(56.401)	(30.048)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(140.023)</u>	<u>236.548</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	8.687	46.053
Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios	57.470	11.417
Caixa e equivalentes de caixa - fim dos exercícios	<u><u>66.157</u></u>	<u><u>57.470</u></u>
Variação caixa e equivalentes de caixa	8.687	46.053

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras *(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

1. Contexto operacional

O Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08 e alterações posteriores, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

O Fundo iniciou suas atividades em 10 de março de 2014 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

A gestão do Fundo é realizada pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

As cotas podem 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 Banco Central do Brasil (Bacen), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Para cada emissão de cotas e respectiva distribuição pública, a Administração e a gestão poderão restringir o público-alvo para a respectiva emissão e oferta.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis mediante a aquisição de ativos imobiliários. A aquisição dos imóveis visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial destes, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual venda.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), e estão sujeitas a riscos de investimento.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, conforme Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores, incluindo outros Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras intermediárias foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e a determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo administrador em 31 de março de 2023.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e as despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente do recebimento ou do pagamento.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente à aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior a 90 dias.

3.3. Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração inicial

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Fundo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados ao valor justo, mais ou menos, para um item não mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

Classificação e mensuração subsequente

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro do Fundo é classificado como mensurado: ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso o ativo seja mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja a negociação do respectivo ativo financeiro, desde que seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se o Fundo gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos do Fundo. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado

São ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Ativos financeiros são designados como mensurados ao custo amortizado quando os respectivos ativos forem mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo é o recebimento dos fluxos de caixas contratuais, logo, tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo preço da transação e, após o reconhecimento inicial, são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

- Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Cotas de fundos de investimento

Não negociáveis na B³

As aplicações em cotas de fundos de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, ajustada ao valor da cota disponibilizada pelo seu administrador, já líquida de imposto de renda a ser retido, sobre a variação positiva do valor da cota.

Negociáveis na B³

São registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil, divulgadas na B³.

Mensuração dos passivos financeiros

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

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

Os principais passivos financeiros mensuração ao custo amortizado são:

Obrigações por aquisições de imóveis: representam obrigações decorrentes de custos relacionados a aquisições dos shoppings, sendo avaliado pelo custo amortizado à taxa efetiva da operação.

Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.4. Propriedades para investimento

Inicialmente, as propriedades para investimento são contabilizadas pelo custo de aquisição, que 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. Após o seu reconhecimento inicial, são continuamente mensuradas e apresentadas ao seu valor justo, em que seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício.

Os valores justos são calculados por avaliadores independentes ao final de cada exercício e revisados pela Administração ao final de cada trimestre ou quando é identificado algum evento que possa ter impacto significativo nos valores justos das propriedades. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os valores foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e ampla experiência em avaliações recentes nas áreas de locação das propriedades para investimento e foram formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação

em que possa incorrer por venda ou outra alienação.

3.5. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável risco de perda 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 aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

3.6. Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis, descritas na Nota Explicativa nº 3.3, apresentam informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.4, o valor justo das propriedades para investimento é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento e os parâmetros considerados para a avaliação a valor justo estão descritos na Nota Explicativa nº 7.

III) Perda de créditos esperadas (receitas imobiliárias a receber): o Fundo avalia continuamente a possibilidade de recuperação dos valores a receber de aluguéis e outros créditos a receber de lojistas dos shoppings, mediante a análise dos valores a receber, incluindo a avaliação de risco de cada operação e o seu histórico de perdas (quando aplicável), e foi considerada suficiente para cobrir eventuais perdas esperadas sobre os valores a receber.

3.8. Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.9. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no 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) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no 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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo da conta “Banco conta- movimento” está representado por contas correntes no Banco Itaú S.A., Santander S.A., e BRL DTVM, nos montantes de R\$ 22, R\$ 1, e R\$ 10, respectivamente, (em 2021 está representado por contas correntes no Banco Itaú S.A. e BRL DTVM, nos montantes de R\$ 24 e R\$ 424, respectivamente).

As aplicações financeiras, classificadas como equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2022 e 2021, são compostas pelas seguintes aplicações financeiras:

- **Cotas de fundos de investimento**

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 as cotas de fundos de investimentos integrantes da carteira são:

Cotas de Fundos de Investimentos	Administrador	31/12/2022		31/12/2021	
		Quantidades	Valor Contábil	Quantidades	Valor Contábil
Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI (a)	Itaú Unibanco	553.438,70	65.572	542.300,7928	57.446
FICFI Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP (b)	Itaú Unibanco	9.697,20	552	-	-
Total			66.124		57.446

- (a) O Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento busca aplicar os seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa - Curto Prazo”, os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa Selic ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 (sessenta) dias, com aplicação mínima de 80% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, estejam atreladas direta ou indiretamente a esse parâmetro.

- (b) O Fundo Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. e tem por objetivo, aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados com “renda fixa”, os quais apliquem no mínimo 95% de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas lastreadas em: (a) título público federal e (b) títulos de responsabilidade.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram apropriadas receitas de R\$ 4.776 (em 2021 – R\$ 1.407), registradas na rubrica de rendas de aplicações em cotas de fundos com liquidez diária.

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

• Cotas de fundos imobiliários

O Fundo possui, em 31 de dezembro de 2022, investimento em cotas de fundos de investimentos imobiliários, listados na B3, no montante de R\$ 2.892 (em 2021 - R\$ 47.288).

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

Cotas de fundo de investimento imobiliário em 31/12/2022

Fundo	Quantidade de cotas	Valor de mercado das cotas	Saldo
HFOF11 - HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário	41.496	69,69	2.892
	41.496		2.892

Cotas de fundo de investimento imobiliário em 31/12/2021

Fundo	Quantidade de cotas	Valor de mercado das cotas	Saldo
KNCR11 - Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII	204.859	101,95	20.885
RBRF11 - Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos	135.431	79,40	10.753
KNIP11 - Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII	50.790	105,20	5.343
HFOF11 - HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário	39.978	82,00	3.278
CPTS11 -Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário	19.824	95,96	1902
HSML11 - HSI Mall Fundo de Investimento Imobiliário	20.823	81,60	1.699
RBR11 - FII Rec Recebíveis Imobiliários	16.048	98,95	1.588
MGCR11 -FII Mogno Certificados de Receb Imob High Grade	14.956	87,76	1.314
HGRU11 -CSHG Renda Urbana-FI Imobiliário-FII	2.117	118,24	250
MGFF11 -FI Imobiliário Mogno Fundo de Fundos	2.768	68,00	189
JRDM11 -Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul	707	69,27	49
CPFF11 -Capitania Reit FOF - FI Imobiliário	544	70,00	38
	508.845		47.288

• **Cotas de FII cedidas por empréstimo**

Em 31 de dezembro de 2022, não há cotas de fundos de investimento imobiliários, cedidas por empréstimo.

O Fundo possuía, em 31 de dezembro de 2021, cotas de fundos de investimento imobiliários (com listagem na B3), cedidas por empréstimo, no montante de R\$ 124.

Cotas de FII cedidas por empréstimo em 31/12/2021

Fundo	Quantidade de cotas	Valor de mercado das cotas	Saldo
HFOF11 - HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário	1.518	82,00	124
	1.518		124

Movimentação do exercício vinculada a cotas de fundos imobiliários

Saldo em 31 de dezembro de 2020	49.503
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	22.389
Venda de cotas de fundos imobiliários	(23.893)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	517
Ajuste ao valor justo	(681)
Empréstimos de cotas de fundo imobiliário	(437)
Negociação e intermediação de valores	14
Saldo em 31 de dezembro de 2021	47.412
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	-
Venda de cotas de fundos imobiliários	(42.268)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	(3.174)
Ajuste ao valor justo	1.617
Empréstimos de cotas de fundo imobiliário	(338)
Negociação e intermediação de valores	(233)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	2.892

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo recebeu o montante de R\$ 1.763 referente ao rendimento de cotas de fundos imobiliários (em 2021: R\$ 2.975).

6. Receitas imobiliárias a receber

Compreendem os recebíveis imobiliários originados, principalmente, por locações comerciais a lojistas, receitas de estacionamento, linearização de contratuais e demais direitos creditórios das operações imobiliárias realizadas nos shoppings. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram apropriadas receitas de R\$ 223.050, líquido de provisões para perdas, registradas na rubrica de receitas imobiliárias (em 2021 – R\$ 118.796).

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui o montante de R\$ 39.749 (em 2021 – R\$ 23.273), referente a contas a receber de créditos imobiliários líquido de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Aluguéis a receber	87.099	59.758
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD)	(47.350)	(36.485)
Aluguéis a receber, líquido de PCLD	39.749	23.273

A provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD) é registrada com base nas estimativas de realização dos valores a receber de lojistas, decorrentes das receitas de operações imobiliárias, principalmente para as receitas de aluguel, sendo registrada na rubrica de “Provisão para devedores duvidosos” nas demonstrações do resultado do exercício.

As movimentações da provisão estão assim apresentadas:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo do início dos exercícios	(36.485)	(22.437)
Provisão adquirida através das aquisições dos empreendimentos imobiliários	-	(9.520)
(Constituição)/reversão da provisão no exercício	(10.865)	(4.528)
Saldo ao final dos exercícios	(47.350)	(36.485)

7. Propriedades para investimentos

7.1 Relação dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2022 os imóveis integrantes da carteira encontravam-se em operação e estão relacionados abaixo:

Shopping	M ² área total (ABL)	M ² área construída	Endereços
i. Prudenshopping	31.299	56.733	Avenida Manoel Goulart, 2400 – Jardim das Rosas, SP.
ii. Praia da Costa	39.982	129.639	Av. Dr. Olivio Lira, 353 – Vila Velha, ES.
iii. Shopping Iguatemi Bosque	92.453	254.784	Avenida Washington Soares, 85, Edson Queiroz – Fortaleza, CE.
iv. Ribeirão Shopping	60.915	240.495	Av. Cel. Fernando Ferreira Leite, 1540 – Ribeirão Preto, SP.
v. Shopping Granja Viana	30.356	86.861	Rodovia Raposo Tavares km 23,5, Lageadinho – Cotia, SP.
vi. Minas Shopping	50.501	100.329	Av. Cristiano Machado, 4000, União – Belo Horizonte, MG.
vii. Villa Romana Shopping	22.507	109.425	Avenida Me. Benvenuta, 687 – Santa Monica, SC.
viii. Ilha Plaza	21.947	56.352	Avenida Maestro Paulo e Silva, 400, Jardim Carioca – Rio de Janeiro, RJ.
ix. Shopping Pátio Belém	21.645	58.344	Travessa Padre Eutíquio, 1.078, Batista Campos – Belém, PA.
x. Shopping Paralela	57.670	138.757	Avenida Luiz Viana, 8.544, Paralela – Salvador, BA.
xi. Shopping Tacaruna	49.689	137.369	Avenida Gov. Agamenon Magalhães, nº 153, Santo Amaro – Recife, PE.
xii. Shopping ABC	48.013	126.633	Av. Pereira Barreto, 42 - Santo André, SP.
xiii. West Shopping	44.234	110.704	Estrada do Mendanha, 555, Campo Grande – Rio de Janeiro, RJ.
xiv. Shopping Crystal	12.201	44.218	Rua Comendador Araújo, 731, Batel – Curitiba, PR.
xv. Center Shopping Rio	14.799	43.558	Avenida Geremário Dantas, 404 – Rio de Janeiro, RJ.
xvi. North Shopping Maracanaú	20.068	37.884	Avenida Carlos Jereissati, 100 – Maracanaú, CE.
xvii. Shopping Boulevard	28.791	82.822	Rua Barão de São Francisco, 236 – Vila Isabel, RJ.
xviii. Pantanal Shopping	45.014	65.247	Av. Historiador Rubens de Mendonça, 3.300 - Jardim Aclimacao, Cuiabá, MT.
xviii. Porto Velho Shopping	44.835	68.866	Av. Rio Madeira, 3288 - Flodoaldo Pontes Pinto, Porto Velho, RO.
xviii. Campinas Shopping	36.133	59.084	R. Jacy Teixeira de Camargo, 940 - Jardim do Lago, Campinas, SP.

Em 31 de dezembro de 2021 os imóveis integrantes da carteira encontravam-se em operação e estão relacionados abaixo:

Shopping	M ² área total (ABL)	M ² área construída	Endereços
i. Prudenshopping	31.155	75.013	Avenida Manoel Goulart, 2400 – Jardim das Rosas, SP.
ii. Praia da Costa	39.765	129.132	Av. Dr. Olivio Lira, 353 – Vila Velha, ES.
iii. Shopping Iguatemi Fortaleza	89.349	245.779	Avenida Washington Soares, 85, Edson Queiroz – Fortaleza, CE.
iv. Ribeirão Shopping	55.059	240.495	Av. Cel. Fernando Ferreira Leite, 1540 – Ribeirão Preto, SP.
v. Shopping Granja Viana	30.376	106.018	Rodovia Raposo Tavares km 23,5, Lageadinho – Cotia, SP.
vi. Minas Shoping	45.836	110.459	Av. Cristiano Machado, 4000, União – Belo Horizonte, MG.
vii. Villa Romana Shopping	21.871	107.766	Avenida Me. Benvenuta, 687 – Santa Monica, SC.
viii. Ilha Plaza	21.933	53.654	Avenida Maestro Paulo e Silva, 400, Jardim Carioca – Rio de Janeiro, RJ.
ix. Shopping Pátio Belém	21.692	58.344	Travessa Padre Eutíquio, 1.078, Batista Campos – Belém, PA.
x. Shopping Paralela	40.192	72.949	Avenida Luiz Viana, 8.544, Paralela – Salvador, BA.
xi. Shopping Tacaruna	49.870	100.093	Avenida Gov. Agamenon Magalhães, nº 153, Santo Amaro – Recife, PE.
xii. Shopping ABC	45.592	121.666	Av. Pereira Barreto, 42 - Santo André, SP.
xiii. West Shopping	44.234	110.704	Estrada do Mendanha, 555, Campo Grande – Rio de Janeiro, RJ.
xiv. Shopping Crystal	15.140	43.601	Rua Comendador Araújo, 731, Batel – Curitiba, PR.
xv. Center Shopping Rio	17.191	42.492	Avenida Geremário Dantas, 404 – Rio de Janeiro, RJ.
xvi. North Shopping Maracanáu	19.992	38.000	Avenida Carlos Jereissati, 100 – Maracanáu, CE.
xvii. Shopping Boulevard	29.145	82.358	Rua Barão de São Francisco, 236 – Vila Isabel, RJ.

i. Prudenshopping

Localização:	Presidente Prudente, São Paulo
Área bruta locável:	31.299 m ²
Administrador:	Argo Desenvolvimento e Gestão
Data de aquisição:	8 de outubro de 2019
Valor de aquisição:	R\$ 199.711
Situação em 31/12/2022:	Quitado
Participação do Fundo:	100%

ii. Praia da Costa

Localização:	Vila Velha, Espírito Santo
Área bruta locável:	39.982 m ²
Administrador:	Sá Cavalcante
Data de aquisição:	8 de setembro de 2020
Valor de aquisição:	R\$ 194.023
Situação em 31/12/2022:	Quitado, vide Nota Explicativa nº 8
Participação do Fundo:	97,16%

iii. Shopping Iguatemi Bosque

Localização:	Fortaleza, Ceará
Área bruta locável:	92.453 m ²
Administrador:	Jereissati Centros Comerciais
Data de aquisição:	28 de setembro de 2018
Valor de aquisição:	R\$ 185.000
Situação em 31/12/2022:	Quitado
Participação do Fundo:	15,00%

iv. Ribeirão Shopping

Localização:	Ribeirão Preto, São Paulo
Área bruta locável:	60.915 m ²
Administrador:	Multiplan
Data de aquisição:	24 de agosto de 2020 e 14 de outubro de 2020
Valor de aquisição:	R\$ 150.679
Situação em 31/12/2022:	Quitado
Participação do Fundo:	18,22%

v. Shopping Granja Vianna

Localização:	Cotia, São Paulo
Área bruta locável:	30.356 m ²
Administrador:	Saphyr Shopping Centers
Data de aquisição:	22 de dezembro de 2017 e 7 de agosto de 2019
Valor de aquisição:	R\$ 140.694
Situação em 31/12/2022:	Em aberto, vide Nota Explicativa nº 8 (ii) – R\$ 37.862
Participação do Fundo:	49,00%

vi. Minas Shopping

Localização:	Belo Horizonte, Minas Gerais
Área bruta locável:	50.500 m ²
Administrador:	AD Shopping
Data de aquisição:	3 de julho de 2019
Data de venda:	12 de dezembro de 2022
Valor de aquisição:	R\$ 137.100, pela fração de 19,1393%
Valor de venda:	R\$ 78.234, pela fração de 9,1393%
Lucro na venda:	R\$ 8.221
Situação em 31/12/2022:	Quitado
Participação do Fundo:	10,00%

vii. Villa Romana Shopping

Localização:	Florianópolis, Santa Catarina
Área bruta locável:	22.507 m ²
Administrador:	Lumine
Data de aquisição:	9 de outubro de 2019
Valor de aquisição:	R\$ 110.250
Situação em 31/12/2022:	Quitado
Participação do Fundo:	30,00%

viii. Ilha Plaza Shopping

Localização:	Ilha do Governador, Rio de Janeiro
Área bruta locável:	22.507 m ²
Administrador:	Soul Malls
Data de aquisição:	25 fevereiro de 2014
Valor de aquisição:	R\$ 121.516
Situação em 31/12/2022:	Em aberto, vide Nota Explicativa 8 (iv) – R\$ 12.594
Participação do Fundo:	34,40%

ix. Shopping Pátio Belém

Localização:	Belém, Pará
Área bruta locável:	21.645 m ²
Administrador:	AD Shopping Center
Data de aquisição:	25 fevereiro de 2014 e 20 de fevereiro de 2020
Valor de aquisição:	R\$ 78.973
Situação em 31/12/2022:	Em aberto, vide Nota Explicativa 8 (iv) – R\$ 12.594
Participação do Fundo:	21,40%

x. Shopping Paralela

Localização:	Salvador, Bahia
Área bruta locável:	57.670 m ²
Administrador:	Saphyr Shopping Centers
Data de aquisição:	25 de maio de 2015
Valor de aquisição:	R\$ 42.191
Situação em 31/12/2022:	Em aberto, vide Nota Explicativa 8 (iii) – R\$ 21.310
Participação do Fundo:	11,00%

xi. Shopping Tacaruna

Localização:	Pernambuco, Recife
Área bruta locável:	49.689 m ²
Administrador:	Tmall
Data de aquisição:	19 de setembro de 2018
Data de venda:	16 de setembro de 2019
Valor de aquisição:	R\$ 81.600, pela fração de 16,67%
Valor de venda:	R\$ 42,100, pela fração de 6,7%
Situação em 31/12/2022:	Em aberto, vide Nota Explicativa nº 8 (v) – R\$ 5.290
Participação do Fundo:	10,00%

xii. Shopping ABC

Localização:	Santo André, São Paulo
Área bruta locável:	48.013 m ²
Administrador:	Shopping ABC
Data de aquisição:	5 de fevereiro de 2020
Valor de aquisição:	R\$ 52.000
Situação em 31/12/2022:	Quitado
Participação do Fundo:	7,32%

xiii. West Shopping

Localização:	Campo Grande, Rio de Janeiro
Área bruta locável:	44.234 m ²
Administrador:	Argo Desenvolvimento e Gestão
Data de aquisição:	27 de maio de 2015
Valor de aquisição:	R\$ 28.422

Situação em 31/12/2022: Em aberto, vide Nota Explicativa nº 8 (iii) – R\$ 21.310
Participação do Fundo: 7,50%

xiv. Shopping Crystal

Localização: Curitiba, Paraná
Área bruta locável: 12.201 m²
Administrador: Argo Desenvolvimento e Gestão
Data de aquisição: 27 de maio de 2015
Valor de aquisição: R\$ 17.472
Situação em 31/12/2022: Quitado
Participação do Fundo: 17,50%

xv. Center Shopping Rio

Localização: Rio de Janeiro, Rio de Janeiro
Área bruta locável: 14.799 m²
Administrador: Argo Desenvolvimento e Gestão
Data de aquisição: 27 de maio de 2015
Valor de aquisição: R\$ 12.103
Situação em 31/12/2022: Em aberto, vide Nota Explicativa nº 8 (iii) – R\$ 21.310
Participação do Fundo: 7,50%

xvi. North Shopping Maracanaú e Shopping Boulevard

- No dia 27 de setembro de 2021, o Fundo adquiriu em uma operação conjunta quatro shoppings, sendo: 100% da fração imobiliária do North Shopping Maracanaú, localizado em Fortaleza – CE;
- 49% da fração imobiliária do Porto Velho Shopping, localizado em Porto Velho – RO;
- 40% da fração imobiliária do Shopping Boulevard, localizado no Rio de Janeiro – RJ; e
- 21,4995% da fração imobiliária do Pantanal Shopping, localizado em Cuiabá – MT.

O valor final da transação foi de R\$ 659.500, que ainda poderá ser acrescido de complemento de preço, relacionado à performance futura dos empreendimentos.

Os recursos para a conclusão da transação foram obtidos através da 7ª emissão de cotas, no valor de R\$ 363.800, além de uma operação estruturada de securitização, no valor de R\$ 395.700, com vencimento em 15 anos, corrigida por IPCA + 6,25 % ao ano e três anos de carência de amortização de principal.

Além da quitação da transação, a captação em conjunto com a securitização resultou em uma adição de disponibilidades no Fundo de R\$ 100.000.

Vide Nota Explicativa nº 8 “Obrigações por aquisições de imóveis”, para informações relacionadas a atualização das parcelas e/ou quitação no valor de R\$ 447.758.

Localizado em Fortaleza (CE), o North Shopping Maracanaú é um shopping de pequeno porte com 20.068 m² de ABL. O shopping é administrado pela Ancar Invanhoe Shopping Centers.

Localizado no Rio de Janeiro (RJ), o Shopping Boulevard é um shopping de médio porte com 28.791 m² de ABL. O shopping é administrado pela Ancar Invanhoe Shopping Centers. Em 31 de dezembro de 2021, a participação adquirida do Porto Velho Shopping e Pantanal Shopping foi realizada via aquisição de ações de companhias fechadas, conforme descrito na Nota Explicativa nº 9.

xvii. Pantanal Shopping e Porto Velho Shopping

Em 07 de março de 2022, o Fundo concluiu a aquisição de participação adicional equivalente a 1,60% do Pantanal Shopping, localizado em Cuiabá, no estado do Mato Grosso. O valor total da aquisição foi de R\$ 11.197, com pagamento à vista.

No mês de março, foi concluído o processo de extinção das SPEs que detinham as participações no Pantanal Shopping e Porto Velho Shopping, de tal modo que o Fundo passou a deter a fração imobiliária direta do imóvel. Com esta aquisição, o Fundo, que possuía 21,50% no Pantanal Shopping, passou a ter 23,10% de participação no referido Ativo, e 49,00% do Porto Velho Shopping.

Vide Nota Explicativa nº 8 “Obrigações por aquisições de imóveis”, para informações relacionadas a atualização das parcelas e/ou quitação no valor de R\$ 447.758.

xviii. Campinas Shopping

Localização:	Campinas, São Paulo
Área bruta locável:	36.133 m ²
Administrador:	BR Malls
Data de aquisição:	8 de dezembro de 2022
Valor de aquisição:	R\$ 226.270
Situação em 31/12/2022:	Em aberto, vide Nota Explicativa nº 8 (vii) – R\$ 136.731
Participação do Fundo:	55,00%

Para a conclusão da transação, R\$ 90.508 foram pagos à vista através dos recursos da 8ª emissão de cotas do Fundo, e R\$ 135.762 serão pagos em parcelas mensais a prazo, através de estrutura de securitização, com carência de principal de 2 anos com taxa de IPCA + 7,65% ao ano, sendo R\$ 45.300 com prazo final em 4 anos e R\$ 90.508 em 12 anos.

7.2 – Movimentação dos investimentos em propriedades para investimento

As movimentações dos valores das propriedades para investimentos no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão demonstradas na tabela abaixo:

Discriminações dos imóveis	(%) Participação do Fundo	Valor de mercado em 31/12/2021	Aquisições/ (Vendas)	Incorporação por dissolução SPE	Ajustes ao valor justo	Custos Incrementais/ (reversão)	Valor de mercado em 31/12/2022	% s/ PL
(i) Prudenshopping	100,00%	312.900	-	-	40.817	3.208	356.925	15,50%
(ii) Shopping Praia Costa	97,16%	241.513	-	-	37.709	10.152	289.374	12,57%
(iii) Shopping Iguatemi Fortaleza	15,00%	233.085	-	-	24.199	1.523	258.807	11,24%
(iv) Shopping Ribeirão (*)	18,20%	179.907	-	-	18.586	(2.570)	195.923	8,51%
(v) Granja Viana	49,00%	153.223	-	-	6.106	103	159.432	6,93%
(vi) Shopping Minas	10,00%	146.994	(70.013)	-	349	825	78.155	3,40%
(vii) Villa Romana Shopping	30,00%	115.020	-	-	14.200	3.673	132.893	5,77%
(viii) Ilha Plaza Shopping	34,40%	107.018	-	-	4.944	52	112.014	4,87%
(ix) Shopping Pátio Belém	21,40%	85.117	-	-	(1.717)	163	83.563	3,63%
(x) Shopping Paralela	11,00%	61.402	-	-	6.709	103	68.214	2,96%
(xi) Shopping Tacaruna	10,00%	62.410	-	-	5.547	-	67.957	2,95%
(xii) Shopping ABC	7,32%	50.274	-	-	4.633	197	55.104	2,39%
(xiii) West Shopping	7,50%	40.072	-	-	900	25	40.997	1,78%
(xiv) Shopping Crystal Plaza	17,50%	15.207	-	-	16	9	15.232	0,66%
(xv) Center Shopping Rio	7,50%	14.332	-	-	(1.779)	67	12.620	0,55%
(xvi) North Shopping Maracanáu	100,00%	149.300	-	-	3.569	4.850	157.719	6,85%
(xvi) Shopping Boulevard	40,00%	112.481	-	-	(13.741)	7.444	106.184	4,61%
(xvii) Pantanal Shopping	23,10%	-	11.197	163.835	(6.275)	3.502	172.259	7,48%
(xvii) Porto Velho Shopping	49,00%	-	-	240.914	12.616	7.161	260.691	11,32%
(xviii) Campinas Shopping	55,00%	-	226.270	-	-	7.657	233.927	10,16%
Total		2.080.255	167.454	404.749	157.388	48.144	2.857.990	124,15%

(*) Participação considerando a participação do Fundo no empreendimento original e nas expansões em que figura como empreendedor.

As movimentações dos valores das propriedades para investimentos no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 estão demonstradas na tabela abaixo:

Discriminações dos imóveis	(%) Participação do Fundo	Valor de mercado em 31/12/2020	Aquisições	Ajustes ao valor justo	Custos incrementais	Valor de mercado em 31/12/2021	% s/ PL
(i) Prudenshopping	100,00%	299.900	-	11.980	1.020	312.900	15,25%
(ii) Shopping Praia Costa	97,16%	244.083	-	(13.854)	11.284	241.513	11,77%
(iii) Shopping Iguatemi Fortaleza	15,00%	222.360	-	9.743	982	233.085	11,36%
(iv) Shopping Ribeirão (*)	21,00%	179.318	-	(476)	1.065	179.907	8,77%
(v) Granja Viana	49,00%	157.780	-	(4.795)	238	153.223	7,47%
(vi) Shopping Minas	19,14%	144.893	-	(88)	2.189	146.994	7,17%
(vii) Villa Romana Shopping	30,00%	111.180	-	2.763	1.077	115.020	5,61%
(viii) Ilha Plaza Shopping	34,40%	108.291	-	(1.398)	125	107.018	5,22%
(ix) Shopping Pátio Belém	21,40%	74.937	-	10.163	17	85.117	4,15%
(x) Shopping Paralela	11,00%	64.108	-	(2.815)	109	61.402	2,99%
(xi) Shopping Tacaruna	10,00%	64.890	-	(2.639)	159	62.410	3,04%
(xii) Shopping ABC	7,32%	51.504	-	(1.550)	320	50.274	2,45%
(xiii) West Shopping	7,50%	39.300	-	695	77	40.072	1,95%
(xiv) Shopping Crystal Plaza	17,50%	16.800	-	(1.593)	-	15.207	0,74%
(xv) Center Shopping Rio	7,50%	14.985	-	(672)	19	14.332	0,70%
(xvi) North Shopping Maracanaú	100,00%	-	156.010	(10.610)	3.900	149.300	7,28%
(xvi) Shopping Boulevard	40,00%	-	123.037	(16.428)	5.872	112.481	5,48%
Total		1.794.329	279.047	(21.574)	28.453	2.080.255	101,42%

(*) Participação considerando a participação do Fundo no empreendimento original e nas expansões em que figura como empreendedor.

7.3. Determinação do valor justo das propriedades para investimento

As propriedades para investimento foram avaliadas pela Newmark Brasil (“Newmark”), que emitiu laudos de avaliação para a data-base de 31 de dezembro de 2022 (2021: “CB Richard-Ellis -CBRE”), aprovadas pelo Administrador. As avaliações foram elaboradas baseadas nos dados disponíveis no mercado e em informações obtidas em contato com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Para a consecução do objetivo, observou-se o que preceitua a NBR. 14.653 (Parte 1 a 4) da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Cada propriedade de investimento possui uma configuração de variáveis que é inerente a ela e única. No caso da avaliação das propriedades, tendo em vista a finalidade e a natureza do empreendimento avaliado, sua situação geo socioeconômica e a disponibilidade de dados seguros, o avaliador optou pela avaliação do método da capitalização de renda, através do fluxo de caixa descontado para a avaliação do valor justo dos empreendimentos imobiliários.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel Campinas Shoppings, adquirido em dezembro de 2022, está registrado pelo respectivo custo de transação/aquisição, o qual, por estar próximo à data-base do Fundo, representa a melhor expectativa de realização do investimento.

Em 31 dezembro de 2022, as principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Shopping	Cidade	UF	Taxa de Desconto	Taxa de capitalização	Período de análise
i. Prudenshopping	Presidente Prudente	SP	10,00%	8,25%	10 anos
ii. Shopping Praia Costa	Vila Velha	ES	10,25%	8,75%	10 anos
iii. Shopping Iguatemi Bosque	Fortaleza	CE	10,00%	8,25%	10 anos
iv. Shopping Ribeirão	Ribeirão Preto	SP	9,75%	8,25%	10 anos
v. Granja Vianna	Cotia	SP	10,25%	9,00%	10 anos
vi. Shopping Minas	Minas Gerais	MG	9,75%	8,25%	10 anos
vii. Villa Romana Shopping	Florianópolis	SC	10,00%	8,50%	10 anos
viii. Ilha Plaza Shopping	Rio de Janeiro	RJ	10,00%	8,25%	10 anos
ix. Shopping Pátio Belém	Belém	PA	10,00%	8,50%	10 anos
x. Shopping Paralela	Salvador	BA	10,00%	8,50%	10 anos
xi. Shopping Tacaruna	Recife	PE	10,00%	8,25%	10 anos
xii. Shopping ABC	Santo André	SP	9,75%	8,25%	10 anos
xiii. West Shopping	Rio de Janeiro	RJ	9,75%	8,25%	10 anos
xiv. Shopping Crystal Plaza	Curitiba	PR	11,00%	9,00%	10 anos
xv. Center Shopping Rio	Rio de Janeiro	RJ	10,25%	9,00%	10 anos
xvi. North Shopping Maracanaú	Fortaleza	CE	10,00%	8,50%	10 anos
xvii. Shopping Boulevard	Rio de Janeiro	RJ	10,50%	9,00%	10 anos
xviii. Pantanal Shopping	Cuiabá	MT	10,00%	8,50%	10 anos
xix. Porto Velho Shopping	Porto Velho	RO	10,00%	8,50%	10 anos

Em 31 de dezembro de 2021, as principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Shopping	Cidade	UF	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Período de análise
i. Prudenshopping	Presidente Prudente	SP	9,50%	8,00%	10 anos
ii. Shopping Praia Costa	Vila Velha	ES	10,00%	8,50%	10 anos
iii. Shopping Iguatemi Fortaleza	Fortaleza	CE	9,50%	7,75%	10 anos
iv. Shopping Ribeirão	Ribeirão Preto	SP	9,25%	7,75%	10 anos
v. Granja Viana	Cotia	SP	9,75%	8,50%	10 anos
vi. Shopping Minas	Minas Gerais	MG	9,25%	7,75%	10 anos
vii. Villa Romana Shopping	Florianópolis	SC	9,50%	8,00%	10 anos
iii. Ilha Plaza Shopping	Rio de Janeiro	RJ	9,50%	7,75%	10 anos
ix. Shopping Pátio Belém	Belém	PA	9,50%	8,00%	10 anos
x. Shopping Paralela	Salvador	BA	9,50%	8,00%	10 anos
xi. Shopping Tacaruna	Recife	PE	9,50%	8,00%	10 anos
xii. Shopping ABC	Santo André	SP	9,25%	7,75%	10 anos
iii. West Shopping	Rio de Janeiro	RJ	9,25%	7,75%	10 anos
xiv. Shopping Crystal Plaza	Curitiba	PR	10,50%	8,50%	10 anos
xv. Center Shopping Rio	Rio de Janeiro	RJ	9,75%	8,50%	10 anos
xvi. North Shopping Maracanaú	Fortaleza	CE	9,50%	8,00%	10 anos
vii. Shopping Boulevard	Rio de Janeiro	RJ	10,00%	8,50%	10 anos

8. Obrigações por aquisições de imóveis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, as obrigações de imóveis a pagar são compostas conforme abaixo:

	31/12/2022			31/12/2021		
	Curto prazo	Longo prazo	Total	Curto prazo	Longo prazo	Total
i. Shopping Praia da Costa	-	-	-	27.982	27.982	55.964
ii. Granja Vianna	5.767	32.095	37.862	478	37.839	38.317
iii. Paralela, West e Center	3.950	17.360	21.310	3.801	19.125	22.926
iv. Ilha Plaza e Pátio Belém	3.074	9.520	12.594	2.846	11.293	14.139
v. Shopping Tacaruna	-	5.290	5.290	-	4.708	4.708
vi. Shopping Boulevard, Maracanaú, Porto Velho e Pantanal	-	447.758	447.758	-	412.950	412.950
vii. Campinas (tranches 1 e 2)	-	136.731	136.731	-	-	-
Outras obrigações a pagar	-	539	539	-	539	539
Total das obrigações por aquisição de imóveis	12.791	649.293	662.084	35.107	514.436	549.543

i. Obrigações por aquisições (Shopping Praia da Costa)

Conforme indicado na Nota Explicativa nº 7.1, a aquisição do Shopping Praia da Costa foi realizada em quatro parcelas, sendo a primeira paga à vista no valor de R\$ 114.023 e o saldo remanescente no montante de R\$ 80.000 será liquidado na forma de três parcelas anuais corrigidas por 100% do CDI.

Obrigações por securitização de recebíveis	31/12/2022	31/12/2021
Saldo Inicial	55.964	80.388
Obrigações assumidas da aquisição	-	-
Despesas financeiras do exercício	3.915	3.025
Pagamentos realizados	(59.879)	(27.449)
Saldo final do exercício	-	55.964

ii. Obrigação por aquisição (Granja Vianna)

Conforme indicado na Nota Explicativa nº 7.1, por ocasião da aquisição de participação no Shopping Granja Vianna, o Fundo assumiu a obrigação referente à operação de securitização de créditos imobiliários, totalizando R\$ 38.838. Tal operação tem vencimento em 2033 e sobre a qual incidem juros de CDI + 1,85% ao ano.

Obrigações por securitização de recebíveis	31/12/2022	31/12/2021
Saldo Inicial	38.317	38.509
Despesas financeiras do exercício	5.079	2.240
Pagamentos realizados	(5.534)	(2.432)
Saldo final do exercício	37.862	38.317

iii. Obrigação por aquisição (Paralela, West e Center)

As aquisições dos shoppings Paralela, West Shopping e Center Shopping Rio ocorreram em setembro de 2015, sendo seu pagamento em parte realizado à vista e saldo remanescente em 162 parcelas mensais e sucessivas, com o primeiro pagamento em 15 de dezembro de 2015 e o último em 15 de maio de 2029, no valor original de R\$ 72.600. As parcelas a prazo devidas pelo Fundo foram cedidas pelo vendedor através de contrato de cessão (Contrato de Cessão CRI Habitasec) à Habitasec Securitizadora S.A. ("Habitasec") para emissão do CRI da 53ª série da 1ª Emissão da Habitasec ("CRI Habitasec") que foi registrado para negociação e liquidação na Cetip S.A. – Mercados Organizados ("CETIP").

O CRI Habitasec apresenta taxa efetiva de juros de 9,85% ao ano e é atualizado mensalmente, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.931/04, de acordo com a taxa referencial (TR), divulgada pelo Banco Central do Brasil. O saldo devedor do CRI Habitasec, em 31 de dezembro de 2021, era de R\$ 22.926 (R\$ 24.507 em 31 de dezembro de 2020).

Para assegurar o pagamento do CRI Habitasec, bem como o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, no Contrato de Cessão CRI Habitasec, foram celebrados os instrumentos de garantias descritos no referido contrato que contemplam cessão fiduciária dos recebíveis do Fundo e alienação fiduciária dos imóveis.

Abaixo apresentamos as movimentações ocorridas nas obrigações por aquisições de participação dos Shoppings Paralela, West Shopping e Center Shopping Rio para 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Todas as despesas do CRI *Ápice* e do CRI *Habitasec*, incluindo quaisquer tributos, referente a emissão e a respectiva transferência da CCI, tais como taxa de registro na B³ S.A, despesas de custódia e honorários da instituição custodiante, são despesas do Fundo.

Obrigações por securitização de recebíveis	31/12/2022	31/12/2021
Saldo Inicial	22.926	24.507
Despesas financeiras do exercício	2.379	2.320
Pagamentos realizados	(3.995)	(3.901)
Saldo final do exercício	21.310	22.926

iv. Obrigações por aquisição (Ilha Plaza e Pátio Belém)

Os shoppings *Ilha Plaza* e *Pátio Belém* foram adquiridos pelo Fundo em fevereiro de 2014, sendo parte do seu pagamento realizado à vista e o saldo remanescente em 145 parcelas mensais e sucessivas com o primeiro pagamento em 11 de março de 2015 e o último em 11 de março de 2027, no valor original de R\$ 132.000. As parcelas a prazo devidas pelo Fundo foram cedidas pelo vendedor através de contrato de cessão (Contrato de Cessão CRI *Ápice*) à *Ápice Securitizadora S.A.* para emissão do CRI da 14ª série da 1ª Emissão da *Ápice* (“CRI *Ápice*”), que foi registrado para negociação e liquidação na B³ S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (antiga Cetip S.A).

O CRI *Ápice* apresenta taxa efetiva de juros de 9,40% ao ano, atualizado mensalmente, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.931/04, de acordo com a taxa referencial (TR), divulgada pelo Banco Central do Brasil.

Obrigações por securitização de recebíveis	31/12/2022	31/12/2021
Saldo Inicial	14.139	15.585
Despesas financeiras do exercício	1.441	1.351
Pagamentos realizados	(2.986)	(2.797)
Saldo final do exercício	12.594	14.139

v. Obrigações por aquisições (Shopping Tacaruna)

Em 19 de setembro de 2018, o Fundo adquiriu 16,67% de participação no Shopping *Tacaruna*, no valor total de R\$ 81.600, que ocorreu através da compra direta de fração imobiliária do imóvel, como também mediante a aquisição de debêntures permutáveis em participação direta do imóvel. Sobre o valor da operação, o montante de R\$ 4.080 (equivalente a 5% do valor total) foi retido até que as pendências para regularização imobiliária referente à aquisição fossem concluídas. Dado que as pendências não haviam sido regularizadas até o encerramento do exercício, em 31 de dezembro de 2021, o saldo a pagar pelo Fundo era de R\$ 5.290 (em 2021 - R\$ 4.708), já refletindo a respectiva atualização financeira.

vi. Obrigação por aquisição (Shopping Boulevard, Maracanaú, Porto Velho e Pantanal)

Conforme indicado na Nota Explicativa nº 7.1, o Fundo adquiriu em uma operação conjunta com outros quatro shoppings, sendo eles: 40% da fração imobiliária do Shopping *Boulevard*, localizado no Rio de Janeiro – RJ; 49% da fração imobiliária do *Porto Velho Shopping*, localizado em Porto Velho – RO; 100% da fração imobiliária do *North Shopping Maracanaú*, localizado em Fortaleza – CE; e 21,4995% da fração imobiliária do *Pantanal Shopping*, localizado em Cuiabá – MT. O valor final da transação foi de R\$ 659.500, que ainda poderá ser acrescido de complemento de preço, relacionado à performance futura dos empreendimentos. Os recursos para a conclusão da transação foram obtidos através da 7ª emissão de cotas, no valor de R\$ 363.800, além de uma operação estruturada de securitização, no valor de R\$ 395.700, com vencimento em 15 anos, corrigida por IPCA + 6,25 % ao ano e três anos de carência de amortização de principal.

Obrigações por securitização de recebíveis	31/12/2022	31/12/2021
Saldo Inicial	412.950	-
Obrigações assumidas da aquisição	-	395.700
Despesas financeiras do exercício	52.308	20.926
Pagamentos realizados	(17.500)	(3.676)
Saldo final do exercício	447.758	412.950

vii. Obrigação por aquisição (Campinas tranches - 1 e 2)

Conforme indicado na Nota Explicativa nº 7.1, em 08 de dezembro o Fundo concluiu a aquisição de 55,0% da fração imobiliária do Campinas Shopping, localizado em Campinas, SP, com área bruta locável total de 36.165 m². O valor total da aquisição foi de R\$ 226.270. Para a conclusão da transação, R\$ 90.508 foram pagos à vista através dos recursos da 8ª emissão de cotas do Fundo, e R\$ 135.762 serão pagos em parcelas mensais a prazo, através de estrutura de securitização, com carência de principal de 2 anos com taxa de IPCA + 7,65% ao ano, sendo R\$ 45.300 com prazo final em 4 anos e R\$ 90.500 em 12 anos.

Obrigações por securitização de recebíveis	31/12/2022
Saldo Inicial	-
Obrigações assumidas da aquisição	135.762
Despesas financeiras do exercício	1.367
Pagamentos realizados	(399)
Saldo final do exercício	136.730

9. Ações de companhias fechadas

Em 16 de março de 2022, foi deliberada, através de Assembleia Geral Extraordinária, a dissolução e liquidação da Porto Velho Shopping 1 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. e da Via Shopping Empreendimentos e Participações S.A. com cessão de direitos e obrigações para o Fundo.

Companhias fechadas	Valor em 31/12/2021	Aquisição	Custo incremental	Dissolução SPE	Valor em 31/12/2022
Via Shopping Empreendimentos e Participações S.A	163.737	141	476	(164.354)	-
Porto Velho Shopping 1 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	239.811	2.500	14	(242.325)	-
Total:	403.548	2.641	490	(406.679)	-

Em 31 de dezembro de 2021, as ações de companhias fechadas integrantes na carteira do Fundo estavam representadas conforme abaixo:

Companhias fechadas	Quantidade de ações	Participação (%)	Aquisição	Custo incremental	Ajuste a valor justo	Valor em 31/12/2021
Via Shopping Empreendimentos e Participações S.A	6.230.690	100,00%	152.006	2.115	9.616	163.737
Porto Velho Shopping 1 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	173.113.912	100,00%	228.446	876	10.489	239.811
Total:			380.452	2.991	20.105	403.548

Via Shopping Empreendimentos e Participações S.A.: sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 33, sala 701. A sociedade tem prazo de duração indeterminado. A sociedade tem por objeto investir no Pantanal Shopping. O capital social da sociedade é de R\$ 124.488, dividido em 5.238.551 ações ordinárias e 992.139 ações preferenciais totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, integralmente detidas pelo Fundo.

A Via Shopping Empreendimentos e Participações S.A. é proprietária da fração imobiliária de 21,4995% do shopping center denominado de Pantanal Shopping, que tem 45.717,84 m² de ABL, e está localizado na Avenida Historiador Rubens de Mendonça, nº 3.300, Cuiabá – MT.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel estava avaliado ao valor justo de R\$ 747.100, do qual a Via Shopping Empreendimentos e Participações S.A. tem direito a R\$ 160.619, substanciado com o laudo de avaliação elaborado pela CBRE, elaborado pelo método de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, sendo as principais premissas aplicadas:

- Período de fluxo: 10 anos
- Taxa de capitalização (*Cap Rate*): 8,0% ao ano
- Taxa de desconto: 9,50% ao ano

Para a determinação do valor justo do Pantanal Shopping, foi considerado o valor justo das propriedades para investimentos, acrescidos dos ativos monetários e deduzidos dos passivos monetários apurados no balanço social da Via Shopping Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2021, totalizando o valor justo em R\$ 163.737.

Porto Velho Shopping 1 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.: sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 33, sala 701. A sociedade tem prazo de duração indeterminado. A sociedade tem por objeto investir no Porto Velho Shopping. O capital social da sociedade é de R\$ 173.114, dividido em 173.113.912 cotas de participação totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, integralmente detido pelo Fundo.

A Porto Velho Shopping 1 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. é proprietária da fração imobiliária de 49% do shopping center denominado de Porto Velho Shopping, que tem 43.859,66 m² de ABL, e está localizado na Avenida Prefeito Chilikuito Erse, nº 3288, Porto Velho - RO.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel estava avaliado ao valor justo de R\$ 483.900, do qual a Porto Velho Shopping 1 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. tem direito a R\$ 237.111, substanciado com o laudo de avaliação elaborado pela CBRE, elaborado pelo método de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, sendo as principais premissas aplicadas:

- Período de fluxo: 10 anos
- Taxa de capitalização (*Cap Rate*): 8,00% ao ano
- Taxa de desconto: 9,50% ao ano

Para a determinação do valor justo do Porto Velho Shopping, foi considerado o valor justo das propriedades para investimentos, acrescidos dos ativos monetários e deduzidos dos passivos monetários apurados no balanço social da Porto Velho Shopping 1 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. em 31 de dezembro de 2021, totalizando o valor justo em R\$ 239.811.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo recebeu o montante de R\$ 1.930 (em 2021 - R\$ 8.359) referente ao recebimento de dividendos de companhias fechadas.

10. Gerenciamento de Risco

Riscos

Não obstante a diligência da Administração e da Gestão em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administração, a gestão e o consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de

perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os fatores de risco, a seguir identificados, representam os principais fatores de risco do Fundo, não sendo, portanto, uma lista exaustiva dos fatores de risco que os cotistas estão sujeitos. Outros riscos e incertezas podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro e afetar resultados do Fundo.

A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Risco do investimento em shopping center

O Fundo tem por objeto o investimento em shoppings center. Os resultados do Fundo dependerão da capacidade dos lojistas em gerar vendas e das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas nos shopping centers. O aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultantes do investimento em shopping centers dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas. A eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral podem causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área onde cada shopping center está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, consequentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de shopping centers, no Brasil, é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis. Uma série de empreendedores do setor de shopping centers concorre com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O shopping center pode ter outros investidores, e para a tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária a sua anuência. É possível que os demais investidores do shopping center tenham interesses econômicos diversos dos interesses do Fundo, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no patrimônio do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de shopping center possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

Não obstante, a administração dos shoppings centers poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas, sendo que a existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos shopping Centers ou dos rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos imóveis, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas e causar perdas aos cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo administrador, pelo gestor ou pelo custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer uma das referidas condições e fatores.

Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

O investimento nas cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis. A desvalorização ou

desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou ao arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os imóveis e os ativos imobiliários, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, poderão ser aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais Imóveis e/ou ativos imobiliários da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, e a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer um de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, entre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso de rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Em ambos os casos, a eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e as condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

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

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

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

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

No dia 17/05/2022, o colegiado da CVM reavaliou a sua decisão anterior e decidiu, por unanimidade, reconhecer a regularidade do tratamento contábil dado às distribuições de lucro apurado pelo regime de caixa, ainda que em montante superior ao lucro contábil do exercício, calculado pelo regime de competência, adicionado dos lucros acumulados do exercício anterior ou, na hipótese de prejuízo contábil (“Lucro Caixa Excedente”), afastando sua caracterização como amortização de cotas integralizadas, reestabelecendo o cenário antigo, e permitindo a distribuição dos rendimentos a partir do lucro no regime de caixa.

11. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 18.591.085 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 123,83 (cento e vinte e três reais e oitenta e três centavos), (em 31 de dezembro de 2021 – 17.696.234 cotas com unitário é de R\$ 115,91 (cento e quinze reais e noventa e um centavos)).

12. Emissões, integralizações e subscrições de cota

Em comunicado ao mercado, realizado em 28 de janeiro de 2020, foi divulgado o resultado de alocação da oferta pública de distribuição primária de cotas da 6ª emissão do Fundo, sendo subscritas e integralizadas 3.944.125 novas cotas, totalizando um montante de R\$ 480.000.

Em comunicado ao mercado, realizado em 1º de outubro de 2021, foi divulgado o resultado final de alocação da oferta pública de distribuição primária de cotas da 7ª emissão do Fundo, sendo subscritas e integralizadas 3.425.239 novas cotas, totalizando um montante de R\$ 363.726.

Em comunicado ao mercado, realizado em 08 de dezembro de 2022, foi divulgado o resultado final de alocação da oferta pública de distribuição primária de cotas da 8ª emissão do Fundo, sendo subscritas e integralizadas 894.818 novas cotas, totalizando um montante de R\$ 103.585.

Resgate de cotas

Não é permitido o resgate de cotas.

Negociação das cotas

O Fundo possui cotas negociadas no mercado secundário, cujo código de negociação na B3 S.A. é VISC11, sendo a última negociação ocorrida no período findo em 29 de dezembro de 2022, no valor de R\$ 106,22 (em 30 de dezembro de 2021 - 103,48).

VISC11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento	
	2022	2021
Janeiro	101,30	116,80
Fevereiro	99,99	114,50
Março	99,88	110,33
Abril	103,00	112,00
Maior	101,50	109,11
Junho	101,00	107,00
Julho	101,39	111,80
Agosto	112,46	102,00
Setembro	111,49	102,60
Outubro	113,15	100,10
Novembro	104,86	95,50
Dezembro	106,22	103,48

13. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes.

	Cálculo dos rendimentos a distribuir	
	2022	2021
Resultado contábil ajustado pelos efeitos de caixas acumulados de períodos anteriores (saldo inicial)	18.160	8.960
Lucro líquido contábil	301.664	78.445
Ajustes para eliminação de efeitos não-caixa		
Ajustes de receita:		
<i>Fair value</i> sobre propriedades de investimentos	(157.389)	21.574
<i>Fair value</i> sobre ações de companhias fechadas	-	(20.105)
Receita financeira de TVM não realizada	-	434
Ajuste de valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário	(1.617)	681
Outras receitas / (despesas)	193	(1.346)
Receitas imobiliárias recebidas (a receber) de períodos anteriores	(17.145)	(4.727)
Ajustes de despesas:		
Despesas não pagas no período	2.630	2.170
Despesas pagas referente a períodos anteriores	(2.170)	(1.308)
Despesas de juros incorridas	67.067	30.101
Despesas de juros pagas	(33.896)	(10.207)
Lucro líquido contábil do período ajustado por efeito não-caixa	159.337	95.712
Valor distribuído	(152.728)	(86.512)
Resultado acumulado não distribuído	24.769	18.160
Valores a distribuir aprovados pela Administração	(15.802)	(14.334)
Resultado acumulado ajustado pelos valores a distribuir	8.967	3.826
(%) do lucro líquido ajustado por efeito não caixa distribuído ou a distribuir	96,77%	97,20%

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo divulgou distribuição de rendimentos de R\$ 154.188, tendo efetivamente pago R\$ 152.728, sendo R\$ 14.334 referente ao exercício anterior e R\$ 138.386 referente ao período corrente, remanescendo R\$ 15.802 a pagar nessa data. Os valores distribuídos correspondem ao lucro líquido ajustado pelos efeitos não caixa não distribuído de exercícios anteriores, além do resultado caixa gerado no exercício corrente. (No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo distribuiu R\$ 86.512).

14. Taxa de administração

O Administrador receberá remuneração conforme tabela regressiva abaixo ao ano sobre o Valor de Mercado da cota do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 mensais, acrescida de valor adicional mensal de R\$ 50 pela prestação de serviços de gestão e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal é atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do Fundo	Taxa de administração
Até o valor de R\$ 1.000.000,00.	1,35% ao ano
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000,00 até R\$ 2.000.000,00.	1,20% ao ano
Sobre o valor que exceder R\$ 2.000.000,00.	1,05% ao ano

Dado o impacto da pandemia da COVID-19 no segmento de shopping centers, buscandominimizar os efeitos da crise para seus investidores, a Administradora decidiu, voluntariamente, reverter, em benefício do Fundo, parcela da taxa de gestão, pelo período de 12 (doze) meses a contar de julho de 2020, de forma que, no referido período, o montante correspondente a 33% (trinta e três por cento) da remuneração a que a Administradora faz jus será revertida em favor doFundo, recebendo assim somente o valor correspondente a 67% (sessenta e sete por cento) da taxade gestão no referido período. Tal reversão em benefício do Fundo ocorreu entre os meses de julho de 2020 (inclusive) e junho de 2021 (inclusive), em regime caixa e, a partir de julho de 2021, tal reversão deixou de ser realizada.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao administrador, ao gestor, ao custodiante e ao escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento e na regulamentação vigente.

A taxa de administração é provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao administrador, por períodovencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Pela prestação dos serviços de gestão, o gestor faz jus a uma remuneração correspondente à diferença entre a taxa de administração e a remuneração devida ao administrador e o montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos custos devidos ao prestador dos serviços deescriçãoção das cotas de emissão do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, foram apropriadas as taxasconforme abaixo:

Descrições dos serviços	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de administração	1.466	1.280
Taxa de gestão	22.021	16.803
	23.487	18.083

15. Despesas administrativas

Foram contabilizadas as seguintes despesas administrativas do Fundo nos exercícios de 2022 e 2021, conforme quadro abaixo:

Descrições dos encargos	31/12/2022		31/12/2021	
	Valores	% PL médio	Valores	% PL médio
Despesas com taxa de administração e gestão	(23.487)	1,15%	(18.083)	1,01%
Consultorias e assessorias	(5.342)	0,26%	(2.101)	0,12%
Despesas de auditoria e custódia	(425)	0,02%	(467)	0,03%
Serviços de escrituração de cotas	-	-	(172)	0,01%
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis	(179)	0,01%	(151)	0,01%
Outras receitas/despesas operacionais	(80)	-	(84)	-
Despesas com taxa de fiscalização CVM	(57)	-	(68)	-
Correspondências e relatórios	-	-	(13)	-
	(29.570)	1,45%	(21.139)	1,18%

Os percentuais da tabela acima foram calculados com base no patrimônio líquido médio de 31 de dezembro de 2022, no valor de 2.045.397 (em 2021 - R\$ 1.785.804), determinados com base na média diária do valor do patrimônio líquido do Fundo.

16. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apurada considerando os resultados do exercício sobre o patrimônio líquido médio do exercício, foi positiva em 14,75% (em 2021: positiva em 4,39%).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apurado considerando o rendimento distribuído no exercício sobre o patrimônio líquido médio do exercício, foi de 7,47%. (em 2021: 5,21%).

17. Tributação

Da carteira do Fundo

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

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

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

Dos cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

(i) isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 50 cotistas, são isentos de imposto de renda na fonte.

(ii) imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (CVM), que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais, estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

18. Partes relacionadas

a. Taxa de administração

No exercício foram incorridas despesas referentes à taxa de administração, conforme mencionada na Nota Explicativa nº 14.

b. Venda de propriedade para investimento

No período, o Fundo vendeu a fração de 9,1393% do Minas Shopping. Essa operação foi realizada tendo como contraparte parte relacionada cotista do Fundo em 31 de dezembro de 2022.

19. Custódia e tesouraria

A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo é exercida diretamente pela administradora, a qual presta ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

20. Demandas judiciais

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

21. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim na CVM.

22. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

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

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confia o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no art. 7º da Instrução CVM 516/11.

Abaixo apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Ativo	31 de dezembro de 2022			31 de dezembro de 2021		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de Fundo de Investimentos	-	66.124	-	-	57.446	-
Cotas de Fundos Imobiliários	2.892	-	-	47.288	-	-
Ações de companhia fechadas	-	-	-	-	-	403.548
Propriedades para investimentos	-	-	2.857.990	-	-	2.080.255
Total	2.892	66.124	2.857.990	47.288	57.446	2.483.803

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4, as cotas de fundo de investimento não listadas na B3 são consideradas como caixa e equivalente de caixa.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não ocorreram mudanças nos níveis

de mensuração do valor justo para os ativos apresentados na tabela acima.

As variações do valor justo ocorridas para os ativos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, estão apresentadas conforme Notas Explicativas nºs 4, 5, 7 e 9.

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

24. Alterações estatutárias e assembleias de cotistas

Em 02 de maio de 2022, na Assembleia Geral Ordinária de cotistas, a integralidade dos cotistas presentes, aprovaram, sem quaisquer restrições, as demonstrações financeiras do fundo, as notas explicativas e o parecer do auditor independente, todos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

* * *

Danilo Christóforo Barbieri
Diretor Responsável

Robson Christian H. dos Reis
CRC 1SP214011-O