

Civitas - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ 34.895.711/0001-93)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Civitas - Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

| | Página |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras | 2 |
| Demonstrações financeiras | 6 |
| Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras | 10 |

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administradores do

Civitas - Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Civitas - Fundo de Investimento Imobiliário** 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 a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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.

Investimentos em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía R\$ 14.904 mil em propriedades para investimento (82,65% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.3.

Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 18 de abril de 2022, sem ressalva sobre essas demonstrações financeiras, com ênfase sobre Desvalorização das propriedades para investimentos.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de 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 administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objetos de comunicação à administração do Fundo, 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 lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 04 de abril de 2023.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anderson Marques Yoshimura', is written over a horizontal line.

Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

CIVITAS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ 34.895.711/0001-93

(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 | Notas explicativas | 31/12/2022 | % PL | 31/12/2021 | % PL |
|-------------------------------------------------------|--------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| Circulante | | | | | |
| Caixas e equivalentes de caixa | | | | | |
| Disponibilidades | | 2 | 0,01% | 8 | 0,03% |
| Cotas de fundo de renda fixa | 5 | 307 | 1,70% | 145 | 0,51% |
| | | 309 | 1,71% | 153 | 0,54% |
| Direitos a receber | | | | | |
| Vendas de empreendimentos imobiliários a receber | 7 | 2.740 | 15,19% | 1.087 | 3,83% |
| | | 2.740 | 15,19% | 1.087 | 3,83% |
| Não circulante | | | | | |
| Propriedades para rendas | | | | | |
| Adiantamentos de custos de novos investimentos | | | | | |
| Projetos imobiliários em andamento | 6 | 157 | 0,87% | 117 | 0,41% |
| Outros créditos | | 1 | 0,01% | - | - |
| | | 158 | 0,88% | 117 | 0,41% |
| Investimento | | | | | |
| Propriedades para investimento | | | | | |
| Imóveis acabados | | 5.102 | 28,30% | 8.618 | 30,33% |
| Imóveis em construção | | 7.117 | 39,46% | 10.611 | 37,35% |
| Ajuste de avaliação ao valor justo | | 2.685 | 14,89% | 7.886 | 27,76% |
| | 8.2 | 14.904 | 82,65% | 27.115 | 95,44% |
| Total do ativo | | 18.111 | 100,43% | 28.472 | 100,22% |
| Passivo | | | | | |
| Circulante | | | | | |
| Taxa de administração e gestão | 17 | 40 | 0,22% | 40 | 0,14% |
| Auditoria e custódia | | 37 | 0,21% | 21 | 0,08% |
| Total do passivo | | 77 | 0,43% | 61 | 0,22% |
| Patrimônio líquido | | | | | |
| Cotas integralizadas | | 25.007 | 138,67% | 24.307 | 85,55% |
| Amortização de cotas | 11.4 | (8.100) | -44,92% | - | - |
| Gastos com colocação de cotas | 11.3 | (1) | -0,01% | - | - |
| Prejuízos acumulados | | 1.128 | 6,25% | 4.104 | 14,45% |
| Total do patrimônio líquido | 11 | 18.034 | 100,00% | 28.411 | 100,00% |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 18.111 | 100,43% | 28.472 | 100,22% |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIVITAS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ 34.895.711/0001-93

(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)

| | <u>Notas explicativas</u> | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Propriedades para investimento | | | |
| Resultados nas negociações com imóveis | 7 | 3.516 | 1.712 |
| Receitas financeiras sobre vendas de imóveis | | 1.055 | - |
| Ajusto ao valor justo de imóveis para renda | 8.2 | (5.201) | 5.891 |
| Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis | 13 | (589) | (950) |
| Despesas de condomínio | 13 | (389) | (426) |
| Despesas de tributos municipais e federais | 13 | (164) | (130) |
| Resultado líquido de propriedades para investimento | | (1.772) | 6.097 |
| Resultado líquido de atividades imobiliárias | | (1.772) | 6.097 |
| Outros ativos financeiros | | | |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa | 5 | 221 | 105 |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | 13 | (5) | (24) |
| | | 216 | 81 |
| Receitas (despesas) operacionais | | | |
| Despesa de consultoria | 13 | (762) | (1.288) |
| Taxa de administração e gestão | 9, 13 e 17 | (495) | (495) |
| Despesa de honorários advocatícios | 13 | (103) | (141) |
| Despesas de auditoria e custódia | 13 | (30) | (33) |
| Taxa de fiscalização da CVM | 13 | (17) | (10) |
| Despesas de emolumentos e cartórios | 13 | (7) | (98) |
| Despesas judiciais | 13 | - | (11) |
| Outras receitas (despesas) operacionais | | (5) | 54 |
| | | (1.419) | (2.022) |
| Resultado líquido do exercício | | (2.975) | 4.156 |
| Quantidades de cotas em circulações | | 21.433 | 20.883 |
| Resultado por valor unitário de cota - R\$ | | (138,80) | 199,02 |
| Valor patrimonial da cota - R\$ | | 841,41 | 1.360,50 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIVITAS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ 34.895.711/0001-93

(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

| | Notas explicativas | Cotas integralizadas | Gastos com colocação de cotas | Amortização de cotas | Lucros (prejuízos) acumulados | Patrimônio líquido |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------|
| Em 31 de dezembro de 2020 | | 13.807 | - | - | (51) | 13.756 |
| Cotas de investimentos integralizadas | 11.2 | 10.500 | - | - | - | 10.500 |
| Resultado do exercício | | - | - | - | 4.156 | 4.156 |
| Em 31 de dezembro de 2021 | 11.1 | 24.307 | - | - | 4.104 | 28.411 |
| Cotas de investimentos integralizadas | 11.2 | 700 | - | - | - | 700 |
| Gastos com colocação de cotas | 11.3 | - | (1) | - | - | (1) |
| Amortização de cotas | 11.4 | - | - | (8.100) | - | (8.100) |
| Resultado do exercício | | - | - | - | (2.975) | (2.975) |
| Em 31 de dezembro de 2022 | 11.1 | 25.007 | (1) | (8.100) | 1.128 | 18.034 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIVITAS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ 34.895.711/0001-93

(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

(Em milhares de reais)

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Rendimentos de aplicações financeiras | 221 | 105 |
| Pagamento de despesas de consultorias | (762) | (1.288) |
| Pagamento de despesas de condomínio | (589) | (425) |
| Pagamento de taxa de administração e gestão | (495) | (415) |
| Pagamentos de manutenções e conservações propriedade de investimento | (389) | (950) |
| Pagamento de tributos municipais e federais | (164) | (130) |
| Pagamento de despesas de advogados | (103) | (138) |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM | (17) | (9) |
| Pagamento de despesas de auditoria e custódia | (14) | - |
| Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios | (7) | - |
| Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa | (7) | (24) |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais | (5) | (215) |
| Recebimentos (pagamentos) diversos | - | 59 |
| Caixa líquido das atividades operacionais | (2.331) | (3.430) |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | |
| Aquisições de imóveis para renda | (2.255) | (17.158) |
| Adiantamentos de custos de novos investimentos | (40) | (77) |
| Recebimento por vendas de imóveis para renda | 12.183 | 8.257 |
| Caixa líquido das atividades de investimentos | 9.888 | (8.978) |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamentos | | |
| Cotas integralizadas | 700 | 10.500 |
| Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas | (1) | - |
| Pagamento de amortização de cotas | (8.100) | - |
| Caixa líquido das atividades de financiamentos | (7.401) | 10.500 |
| Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa | 156 | (1.908) |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício | 153 | 2.061 |
| Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício | 309 | 153 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo Civitas - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 10 de setembro de 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 29 de novembro de 2019.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definidas abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários de longo prazo, consistentes: (i) na aquisição dos ativos imobiliários, para posterior locação, arrendamento ou venda, conforme o caso; (ii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido no regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

O Fundo se destina-se exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor.

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 04 de abril de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1. Classificação dos 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.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.
- Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Direitos a receber sobre vendas de propriedades de investimentos: representam o saldo a receber das vendas provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

II. 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 retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas 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 propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4. 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 de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda 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, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5. Apuração de resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6. Caixa e equivalentes de caixa

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

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 em 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, são mensurados 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 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "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 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

3.8. Resultado por cota

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

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

4. Riscos associados ao Fundo

Não obstante a diligência da administradora, do gestor e do consultor Imobiliário 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 administradora, do gestor 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 recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos descritos no regulamento do Fundo.

Destacamos abaixo os principais riscos:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização – O fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do fundo.

Risco de crédito – Os cotistas do fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos de liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do fundo deverá estar consciente de que o investimento no fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do fundo serão distribuídas nos termos da instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco do Fundo ser genérico – O fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Risco tributário – A lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (imposto de renda da pessoa jurídica – “IRPJ”, contribuição social sobre o lucro líquido – “CSLL”, contribuição ao programa de integração social – “contribuição ao pis” e contribuição ao financiamento da seguridade social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação – Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral – Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. a impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do fundo.

Risco de concentração da carteira do fundo – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

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

Riscos ambientais – Ainda que os imóveis-alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de sinistro – No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do fundo.

Riscos de despesas extraordinárias – O fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do fundo. Não obstante, o fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas – Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores e compradores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas. Ademais, os vendedores dos imóveis, assim como os antecessores na propriedade, os desenvolvedores de empreendimentos e/ou eventuais garantidores das operações de venda e compra, podem ter outros credores que questionem ainda, as próprias operações de venda para o fundo, pedindo sua anulação ou a falência dessas pessoas visando a satisfação de seus créditos, o que pode gerar o inadimplemento das obrigações pactuadas com o fundo.

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de exposição associados à venda de imóveis e liquidez da carteira do Fundo – A atuação do fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por imóveis e o grau de interesse de potenciais compradores dos ativos imobiliários do fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas.

A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço, podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH – O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que não esteja aplicada em ativos imobiliários, em outros ativos, que incluem, mas não se limitam a CRI, a LCI e das LH. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Risco em função da dispensa de registro – As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco relativo aos rendimentos objetivados pelo fundo para as cotas seniores e cotas mezanino – As cotas seniores e as cotas mezanino estão sujeitas a riscos relacionados aos parâmetros utilizados pelo fundo para cálculo dos rendimentos de cada classe de cotas, dado que (i) não existe nenhuma garantia de que tais remunerações serão alcançadas e (ii) a remuneração dos cotistas depende principalmente da venda dos imóveis-alvo, da adimplência dos respectivos adquirentes e do repasse de financiamento, entre outros fatores de riscos relacionados, e, por consequência, do recebimento de dividendos e outros recursos, bem como da disponibilidade financeira do fundo, o que poderá frustrar a expectativa de rentabilidade dos investidores, observada a preferência no recebimento de tais recursos pelos titulares de cotas seniores.

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de subordinação – Tendo em vista a preferência das cotas seniores no recebimento dos pagamentos de amortização e rendimentos do fundo, em relação às cotas mezanino e às cotas subordinadas, bem como a preferência das cotas mezanino, no recebimento dos pagamentos de amortização e rendimentos do fundo, em relação às cotas subordinadas, (i) o pagamento integral do capital investido e dos rendimentos das cotas mezanino está sujeito ao recebimento, pelo fundo, de recursos suficientes para a amortização integral das cotas seniores e o pagamento de rendimentos calculados conforme o parâmetro de cálculo cotas seniores, e (ii) o pagamento integral do capital investido e dos rendimentos das cotas subordinadas está sujeito ao recebimento, pelo fundo, de recursos suficientes para a amortização integral das cotas seniores e das cotas mezanino, bem como o pagamento de rendimentos calculados conforme o parâmetro de cálculo cotas seniores e o parâmetro de cálculo cotas mezanino.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo da conta “Banco conta movimento” está representado por depósitos à vista depositados em contas correntes na BRL Trust DTVM S.A. e Itaú Unibanco S.A.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

| <u>31 de dezembro de 2022</u> | <u>Administradora</u> | <u>Valor de mercado</u> | <u>% sobre PL</u> |
|-------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| FI BRL Referenciado DI | BRL Trust | 307 | 1,70% |

| <u>31 de dezembro de 2021</u> | <u>Administradora</u> | <u>Valor de mercado</u> | <u>% sobre PL</u> |
|-------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| FI BRL Referenciado DI | BRL Trust | 145 | 0,51% |

O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo tem como objetivo buscar e acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário (CDI), de forma que no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados direta ou indiretamente, a esse parâmetro. O pagamento do resgate de cotas do Fundo é efetivado na data de solicitação do resgate de cotas. As cotas do Fundo não estão sujeitas a prazo de carência para efeito de resgate. O BRL Referenciado teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de abril de 2022 devidamente auditadas, com relatório do auditor independente emitido em 27 de julho de 2022 sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 221 (em 2021 – R\$ 105), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Adiantamentos de custos de novos investimentos

O saldo apresentado em outros valores a receber em 31 de dezembro de 2022 no montante de R\$ 157 (em 2021 – R\$ 117) refere-se a custos de projetos para aquisição de imóveis futuros a serem adquiridos pelo Fundo.

7. Direitos a receber sobre vendas de propriedades de investimentos

O saldo apresentado em outros valores a receber em 31 de dezembro de 2022 no montante de R\$ 2.740 (em 2021 – 1.087) refere-se a venda dos imóveis durante o exercício.

O Fundo reconheceu receita de vendas de imóveis em 31 de dezembro de 2022 no montante de R\$ 3.516 (em 2021 – R\$ 1.712).

8. Propriedades para investimentos

8.1. Descrição dos imóveis

Alphaville Castello

Loteamento comercialmente identificado como Alphaville Dom Pedro II, tendo todos os lotes registrados no Oficial de Registro de Imóveis de Itú - SP.

Em 31 de dezembro de 2022

| Descrições dos lotes | Endereço | Área total |
|-----------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|
| A01 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 460,20 |
| A02 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 454,50 |
| A05 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 683,30 |
| A06 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 900,19 |
| H12 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 625,38 |
| H13 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 696,75 |
| H14 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 497,79 |
| I08 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 622,53 |
| J01 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 730,81 |
| J13 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 655,30 |
| K03 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 428,35 |
| K12 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 544,34 |
| K23 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 442,94 |
| L11 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 600,00 |
| L12 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 600,00 |

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário**(CNPJ: 34.895.711/0001-93)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2021

| Descrições dos lotes | Endereço | Área total |
|----------------------|----------------------------------------------------|------------|
| A01 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 460,20 |
| A02 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 454,50 |
| A05 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 683,30 |
| A06 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 900,19 |
| C04 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 514,06 |
| D07 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 465,15 |
| F05 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 402,82 |
| G06 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 402,31 |
| G08 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 402,31 |
| H05 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 452,99 |
| H12 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 625,38 |
| H13 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 696,75 |
| H14 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 497,79 |
| H20 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 401,06 |
| I08 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 622,53 |
| J01 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 730,81 |
| J11 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 521,73 |
| J13 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 655,30 |
| K03 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 428,35 |
| K09 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 428,31 |
| K10 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 444,36 |
| K12 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 544,34 |
| K18 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 442,93 |
| K23 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 442,94 |
| L11 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 600,00 |
| L12 | Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, s/n, Itú - SP | 600,00 |

Alphaville Nova Esplanada III

Loteamento comercialmente identificado como Alphaville Dom Pedro II, tendo todos os lotes registrados na 1º Circunscrição Imobiliária de Votorantim.

Em 31 de dezembro de 2022

| Descrições dos lotes | Endereço | Área total |
|----------------------|--------------------------------------------|------------|
| AB317 | Avenida Júlio Cassola s/n, Votorantim - SP | 495,12 |

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2021

| Descrições dos lotes | Endereço | Área total |
|-----------------------------|--------------------------------------------|-------------------|
| AA411 | Avenida Júlio Cassola s/n, Votorantim - SP | 480,39 |
| AB317 | Avenida Júlio Cassola s/n, Votorantim - SP | 495,12 |
| AE304 | Avenida Júlio Cassola s/n, Votorantim - SP | 464,54 |
| AE306 | Avenida Júlio Cassola s/n, Votorantim - SP | 468,02 |
| AE307 | Avenida Júlio Cassola s/n, Votorantim - SP | 467,61 |
| AE316 | Avenida Júlio Cassola s/n, Votorantim - SP | 488,62 |
| L302 | Avenida Júlio Cassola s/n, Votorantim - SP | 450,00 |

Alphaville Dom Pedro II

Loteamento comercialmente identificado como Alphaville Dom Pedro II, tendo todos os lotes registrados no 1º Circunscrição Imobiliária de Campinas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, todos os imóveis relativos ao empreendimento Alphaville Dom Pedro II foram vendidos.

Em 31 de dezembro de 2021

| Descrições dos lotes | Endereço | Área total |
|-----------------------------|-------------------------------------------|-------------------|
| E07 | Avenida das Portulucas s/n, Campinas - SP | 466,45 |
| H08 | Avenida das Portulucas s/n, Campinas - SP | 451,12 |
| K01 | Avenida das Portulucas s/n, Campinas - SP | 614,01 |

Alphaville Jundiá

Loteamento comercialmente identificado como Condomínio Alphaville Jundiá, tendo todos os lotes registrados no 2º Oficial de registro de imóveis de Jundiá.

Em 31 de dezembro de 2022

| Descrições dos lotes | Endereço | Área total |
|-----------------------------|-----------------------------------------|-------------------|
| Y11 | Gleba B, Bairro Terra Nova, Jundiá - SP | 567,62 |
| AE13 | Gleba B, Bairro Terra Nova, Jundiá - SP | 622,03 |

Em 31 de dezembro de 2021

| Descrições dos lotes | Endereço | Área total |
|-----------------------------|-----------------------------------------|-------------------|
| L05 | Gleba B, Bairro Terra Nova, Jundiá - SP | 573,14 |
| Y37 | Gleba B, Bairro Terra Nova, Jundiá - SP | 537,15 |
| N2 | Gleba B, Bairro Terra Nova, Jundiá - SP | 480,65 |
| O19 | Gleba B, Bairro Terra Nova, Jundiá - SP | 474,14 |
| Q14 | Gleba B, Bairro Terra Nova, Jundiá - SP | 466,06 |
| Y11 | Gleba B, Bairro Terra Nova, Jundiá - SP | 567,62 |
| AE13 | Gleba B, Bairro Terra Nova, Jundiá - SP | 622,03 |

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Alphaville Nova Esplanada IV

Loteamento comercialmente identificado como Condomínio Alphaville Nova Esplanada IV, tendo todos os lotes registrados no Oficial de Registro de Imóveis de Votorantim - SP.

Em 31 de dezembro de 2022

| Descrições dos lotes | Endereço | Área total |
|----------------------|--------------------------------------------|------------|
| D401 | Avenida Júlio Cassola s/n, Votorantim - SP | 572,86 |
| S409 | Avenida Júlio Cassola s/n, Votorantim - SP | 521,03 |

Em 31 de dezembro de 2021

| Descrições dos lotes | Endereço | Área total |
|----------------------|--------------------------------------------|------------|
| D401 | Avenida Júlio Cassola s/n, Votorantim - SP | 572,86 |
| S409 | Avenida Júlio Cassola s/n, Votorantim - SP | 521,03 |
| U412 | Avenida Júlio Cassola s/n, Votorantim - SP | 473,97 |

Alphaville Dom Pedro III

Loteamento comercialmente identificado como Condomínio Alphaville Dom Pedro 3, tendo todos os lotes registrados na 1ª Circunscrição Imobiliária de Campinas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, todos os imóveis relativos ao empreendimento Alphaville Dom Pedro III foram vendidos.

Em 31 de dezembro de 2021

| Descrições dos lotes | Endereço | Área total |
|----------------------|-----------------------------------------|------------|
| I12 | Rua das Palmas Avenida 1, Campinas - SP | 449,91 |
| L08 | Rua das Palmas Avenida 1, Campinas - SP | 654,14 |

8.2. Movimentações ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

| Descrições dos imóveis | Valor de mercado 31/12/2021 | Custos de aquisição / incrementais | Ajuste ao valor justo | Venda de imóveis | Valor de mercado 31/12/2022 |
|---------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------------|
| Alphaville Castello | 10.759 | 1.302 | (1.279) | (2.237) | 8.545 |
| Alphaville Nova Esplanada | 8.072 | 953 | (1.958) | (1.965) | 5.102 |
| Alphaville Dom Pedro | 3.926 | - | (1.137) | (2.789) | - |
| Alphaville Jundiá | 4.358 | - | (827) | (2.274) | 1.257 |
| Total | 27.115 | 2.255 | (5.201) | (9.265) | 14.904 |

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

| Descrições dos imóveis | Saldo 31/12/2020 | Custos de aquisição / incrementais | Ajuste ao valor justo | Venda de unidades imobiliárias | Saldo 31/12/2021 |
|---------------------------|------------------|------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------|
| Alphaville Castello | 8.741 | 1.485 | 1.734 | (1.201) | 10.759 |
| Alphaville Burle Max | 1.166 | - | (42) | (1.124) | - |
| Alphaville Bauru | 681 | - | (168) | (513) | - |
| Alphaville Nova Esplanada | 674 | 8.078 | 2.104 | (2.784) | 8.072 |
| Alphaville Dom Pedro | - | 4.519 | 1.138 | (1.731) | 3.926 |
| Alphaville Jundiá | - | 3.233 | 1.125 | - | 4.358 |
| Total | 11.262 | 17.315 | 5.891 | (7.353) | 27.115 |

8.3. Determinação do valor justo dos imóveis

As propriedades para investimento foram avaliadas pela Dexter Engenharia, que emitiu laudos de avaliação com data-base em dezembro de 2022, aprovadas pelo Administrador. Os especialistas da Dexter contratados possuem equipe técnica qualificada com experiência no setor imobiliário, sendo responsáveis por realizar diversas avaliações de empreendimentos corporativos.

Em 31 de dezembro de 2022, o método utilizado para a avaliação do valor econômico dos empreendimentos foi pelo método comparativo direto de dados de mercado, onde o valor do imóvel é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

9. Encargos e taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos ativos, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo paga ao administrador uma taxa de administração, equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 40, valor este que será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Após atingido o limite de amortizações cotas mezanino será devida ao gestor, adicionalmente, pelo Fundo, uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) de toda distribuição de rendimentos ou amortização devida aos titulares de cotas mezanino, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente para o gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, independentemente da taxa de administração. Caso a taxa de performance apurada seja negativa, esta deverá ser apropriada de maneira a compensar taxas de performance positivas.

Sendo que para fins do cálculo do valor de taxa de performance, deve ser elaborado laudo de avaliação especificamente para esse fim por uma das empresas de avaliação, o qual deverá determinar o valor de mercado dos ativos imobiliários que, somado ao valor de mercado dos outros ativos do fundo, subtraído de todos os passivos do Fundo na mesma data, será considerado como o patrimônio líquido do fundo do Fundo. Ou seja, será realizada uma avaliação do valor dos ativos que integram o patrimônio do Fundo e simulada a sua divisão entre os cotistas, observada a seguinte ordem:

- I. Rendimentos cotas seniores (se na data da apuração ainda não houver sido devolvido);
- II. Amortização cotas seniores (se na data da apuração ainda não houver sido devolvido);
- III. Rendimentos cotas mezanino (se na data da apuração ainda não houver sido devolvido);
- IV. Amortização cotas mezanino (se na data da apuração ainda não houver sido devolvido);
- V. Taxa de performance.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída na sua primeira emissão de cotas, contudo, o ato que aprovar uma nova emissão poderá aprovar a cobrança de uma taxa de ingresso

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 as despesas com taxa de administração e gestão foram de R\$ 495 (em 2021 - R\$ 495).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve despesa com taxa de performance.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

| <u>Rendimentos</u> | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Resultado líquido do exercício | (2.975) | 4.156 |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | 5.201 | (5.891) |
| Receitas/despesas operacionais não transitadas pelo caixa | 16 | 18 |
| Resultados nas vendas de imóveis não reconhecidos no caixa | (2.740) | (1.087) |
| Resultado caixa | (498) | (1.717) |

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não realizou a distribuição de rendimentos, mesmo com a obtenção de lucro no regime de caixa. Essa retenção foi aprovada em assembleia geral de cotistas em período subsequente. Em 2021, não foram propostas distribuição de resultados em virtude de o Fundo apresentar resultado em regime de caixa negativo e/ou prejuízo compensado.

11. Patrimônio líquido

11.1. Emissão de cotas

Subordinadas júnior, limitado ao montante máximo de subscrição de R\$ 17.000, cujo valor da cota foi fixado em R\$ 1.

Em 29 de junho de 2021 foi aprovado a abertura de nova Oferta ICVM 476, da 3ª emissão das cotas subordinadas júnior, onde serão emitidas até 15.843 de cotas subordinadas júnior, limitado ao montante máximo de subscrição de R\$ 27.526, cujo valor unitário da cota foi em R\$ 1.737,48.

Em 14 de janeiro de 2022 foi aprovado a abertura de nova oferta ICVM 476, da 2ª emissão das cotas mezanino onde serão emitidas até 1.010 cotas mezanino, limitado ao montante máximo de subscrição de R\$ 1.204, cujo valor unitário da cota foi R\$ 1.192,37 (um mil, cento e noventa e dois reais e trinta e sete centavos).

Em 03 de setembro de 2022 foi realizado a antecipação da Oferta ICVM 476, da 1ª emissão das cotas subordinadas júnior, bem como a aprovação da abertura de nova Oferta ICVM 476 da 2ª emissão das cotas subordinadas Júniores, onde serão emitidas até 17.000 Cotas. O patrimônio do Fundo está dividido em três (03) classes de cotas, conforme apresentado na tabela a seguir:

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

| Classe de cotas | 31/12/2022 | | |
|--------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| | quantidades | Valor unitário | Patrimônio líquido |
| Sênior | 6.367,7311 | 747,6738 | 4.761 |
| Mezanino | 9.814,0723 | 1.352,4976 | 13.273 |
| Subordinada júnior | 5.251,2112 | 0,0000 | - |
| Total | 21.433,0146 | | 18.034 |

| Classe de cotas | 31/12/2021 | | |
|--------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| | quantidades | Valor unitário | Patrimônio líquido |
| Sênior | 6.367,7311 | 1.740,8315 | 11.085 |
| Mezanino | 9.344,4195 | 1.176,3520 | 11.944 |
| Subordinada júnior | 5.170,6349 | 1.040,9062 | 5.382 |
| Total | 20.882,7854 | | 28.411 |

11.2. Integralização de cotas

Durante os exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 houve integralização de cotas, conforme demonstrado no tabela a seguir:

| Emissão | 31/12/2022 | | 31/12/2021 | |
|--------------------|-----------------|------------|-------------------|---------------|
| | quantidade | Valor | quantidade | Valor |
| Sênior | - | - | 2.634,1484 | 4.000 |
| Mezanino | 469,6529 | 560 | 2.787,8229 | 3.900 |
| Subordinada júnior | 80,5763 | 140 | 1.920,8721 | 2.600 |
| Total | 550,2292 | 700 | 7.342,8433 | 10.500 |

11.3. Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, no montante de R\$ 1, registrado em conta redutora do patrimônio líquido (em 2021 - zero).

11.4. Amortização e resgates de cotas

Se o patrimônio do Fundo permitir e observada a ordem de alocação de recursos, em cada data de pagamento de amortização, será realizada a amortização cotas seniores, mezanino e da amortização extraordinária, em moeda corrente nacional.

As cotas subordinadas júnior somente poderão ser integralmente amortizadas após a amortização integral das cotas seniores e das cotas mezanino.

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve amortização de cotas sênior no montante de R\$ 8.100 (em 2021 - zero).

11.5. Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da reserva de contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

12. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2022 a rentabilidade apurada (considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi negativo em 14,16% (em 2021 - foi negativo em 8,98%)

13. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

| | % PL | | % PL | |
|--------------------------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 31/12/2022 | Médio | 31/12/2021 | Médio |
| Despesas de condomínio | 389 | 1,64% | 426 | 2,14% |
| Despesas de manutenção e conservação de imóveis | 589 | 2,48% | 950 | 4,77% |
| Despesas de tributos municipais e federais | 164 | 0,69% | 130 | 0,65% |
| Despesas de IR resgates de títulos de renda fixa | 5 | 0,02% | 24 | 0,12% |
| Despesa de honorários advocatícios | 103 | 0,43% | 141 | 0,71% |
| Despesas de auditoria e custódia | 30 | 0,13% | 33 | 0,17% |
| Despesa de consultoria | 762 | 3,21% | 1.288 | 6,46% |
| Despesas de emolumentos e cartórios | 7 | 0,03% | 98 | 0,49% |
| Taxa de administração e gestão | 495 | 2,09% | 495 | 2,48% |
| Taxa de fiscalização da CVM | 17 | 0,07% | 10 | 0,05% |
| Despesas judiciais | - | 0,00% | 11 | 0,06% |
| Outras receitas (despesas) operacionais | 5 | 0,02% | (54) | -0,27% |
| Total | 2.566 | 10,81% | 3.552 | 17,82% |

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no valor de R\$ 23.731 (em 2021 – R\$ 19.929).

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

15. Demandas judiciais

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

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

As transações ocorridas nos exercícios com partes relacionadas, conforme CPC 05, estão abaixo detalhadas:

| Ativo | Instituição | Relacionamento | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Disponibilidades | BRL Trust DTVM S.A. | Administradora | 1 | 1 |

| Despesas | Instituição | Relacionamento | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A. | Administradora | 342 | 495 |
| Despesa de gestão | Jera Capital Gestão de Recursos | Gestor | 153 | - |

| Valores a pagar | Instituição | Relacionamento | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|------------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A. | Administradora | 15 | 40 |
| Despesa de gestão | Jera Capital Gestão de Recursos | Gestor | 25 | - |

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, 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 onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

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

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

| Ativos | Nível 2 | Nível 3 | Total |
|--------------------------------|------------|---------------|---------------|
| Cotas de fundos de renda fixa | 307 | - | 307 |
| Propriedades para investimento | - | 14.904 | 14.904 |
| Total do ativo | 307 | 14.904 | 15.211 |

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

| Ativos | Nível 2 | Nível 3 | Total |
|--------------------------------|------------|---------------|---------------|
| Cotas de fundos de renda fixa | 145 | - | 145 |
| Propriedades para investimento | - | 27.115 | 27.115 |
| Total do ativo | 145 | 27.115 | 27.260 |

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na Nota 8 Propriedades para investimento.

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

20. Alterações estatutárias

Por meio de Assembleias Gerais Extraordinárias, foi deliberado e aprovado amortizações extraordinárias de cotas do Fundo, nas seguintes datas e valores:

| Classe de cotas | Data da assembleia | Valor da amortização |
|------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Sênior | 12/07/2022 | 2.000 |
| Sênior | 11/08/2022 | 3.500 |
| Sênior | 11/10/2022 | 2.000 |
| Sênior | 28/12/2022 | 600 |
| Total | | 8.100 |

Em 29 de setembro de 2022 por meio da assembleia geral extraordinária realizada em 29 de setembro de 2022 foi aprovado a celebração do instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários e outras avenças (“contrato de cessão”), cujo objeto é a cessão do recebíveis imobiliários detidos pelo Fundo, decorrentes do instrumento particular de compra e venda de imóvel com constituição de alienação fiduciária em garantia e outras avenças, datado de 27/09/2021, do imóvel objeto da matrícula nº 085.078 do Cartório de Registro de Imóveis de Itu do Estado de São Paulo.

Em 29 de julho de 2021 foi aprovado a alteração do Artigo 44 e parágrafo único do regulamento do Fundo, unificando os textos, que passará a vigorar com a seguinte redação: “Artigo 44. Na integralização de cotas do Fundo devem ser utilizados os seguintes critérios:

- (i) para as cotas subordinadas júnior, o valor da cota será calculado utilizando por base o valor da primeira cota subordinada júnior integralizada no Fundo, ou seja, R\$ 1, devidamente corrigido até a data da integralização, por IGP-M + 13% (treze por cento) ao ano;
- (ii) para as cotas subordinadas mezanino e para as cotas sêniores, a integralização deverá observar o valor da cota em vigor no dia útil anterior ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo, caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da cota dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.”;
- (iii) a aprovação para alteração do indexador das cotas mezanino de IGP-M para IPCA, sendo que a presente alteração retroagirá à data de 01 de julho de 2021.

Civitas - Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.895.711/0001-93)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que a administradora, no exercício, contratou a RSM Brasil Auditores Independentes S.S. (RSM Brasil) somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrará em vigor em 2 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

23. Eventos subsequentes

Em 07 de março de 2023, foi informado ao mercado, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 04 de junho de 2021, que foi aprovada pelo Banco Central do Brasil a transferência da totalidade das ações de emissão da Administradora para a Apex Fund Holding Ltda.

Em 10 de março de 2023 por meio da Assembleia Geral Extraordinária foi deliberado e aprovado a amortização parcial das Cotas Seniores, no montante bruto de R\$ 700.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável

* *