

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Notas explicativas às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

À
Administradora e Cotistas do
Caixa Rio Bravo Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Caixa Rio Bravo Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“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 naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Caixa Rio Bravo 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 imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principal assunto 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em cotas de fundos de investimento

Em 31 de dezembro de 2022 a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento representava 96,90% do patrimônio líquido do Fundo, que possuem suas cotas negociadas em bolsa de valores, e estão custodiadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. A precificação das cotas de fundos de investimento imobiliários é obtida tendo como base a cotação de preços de mercado e sua existência é assegurada por meio de registro no órgão custodiante. Devido à relevância das aplicações nessas cotas, à necessidade de confirmação da titularidade dos ativos integrantes dessa carteira, às flutuações de taxas de mercado consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento incluíram, entre outros:

- Comparação do valor dos investimentos registrados com o preço cotado em mercado ativo divulgado por órgão responsável, avaliando seu adequado registro a valor justo e verificando se as respectivas valorizações e desvalorizações foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do exercício;
- Comparação da posição da carteira de investimentos com as informações dos responsáveis pela manutenção da custódia e análise das respectivas demonstrações contábeis dos fundos investidos;
- Obtenção e análise das demonstrações contábeis auditadas dos fundos investidos com o objetivo de identificar eventuais riscos de distorções relevantes.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a titularidade do Fundo sobre a sua carteira de cotas de fundo de investimento, assim como a correta mensuração e contabilização dos respectivos ativos.

Responsabilidade da Administradora as demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora 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 contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo é a Administradora, sendo estes com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 da Administração 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 contábeis individuais e consolidadas 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

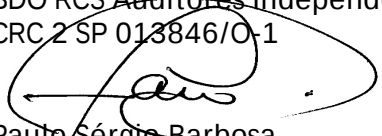
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 27 de março de 2023.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1



Paulo Sérgio Barbosa
Contador CRC 1 SP 120359/O-8

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

CNPJ nº 00.360.305/0001-04

Balanco patrimonial

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de Reais)

		2022		2021	
	Nota	Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa		4.877	3,74%	4.048	2,91%
Disponibilidade		21	0,02%	17	0,01%
Conta banco movimento		21		17	0,01%
Operações compromissadas	4	4.856	3,73%	4.031	2,90%
Letras do tesouro nacional		4.856	3,73%	4.031	2,90%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5.a	126.197	96,90%	135.094	97,23%
Cotas de fundos de investimentos imobiliários		126.197	96,90%	135.094	97,23%
Realização	5.b	196	0,15%	850	0,61%
Dividendos de cotas de fundo de investimento imobiliário		196	0,15%	850	0,61%
Total do ativo		131.270	100,79%	139.992	100,76%
Passivo					
Valores a pagar		1.033	0,79%	1.054	0,76%
Lucros a pagar	8.5	882	0,68%	867	0,62%
Taxa de administração a pagar		135	0,10%	147	0,11%
Taxa de custódia		14	0,01%	9	0,01%
Auditoria a pagar		-	0,00%	29	0,02%
Taxa CETIP/SELIC		2	0,00%	2	0,00%
Total passivo		1.033	0,79%	1.054	0,76%
Patrimônio líquido		130.237	100%	138.938	100%
Cotas integralizadas		157.576	120,99%	157.576	113,41%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(4.329)	(3,32%)	(4.329)	(3,12%)
Prejuízos acumulados		(23.010)	(17,67%)	(14.309)	(10,30%)
Total do Passivo + Patrimônio Líquido		131.270	100,79%	139.992	100,76%

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações contábeis.

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

CNPJ nº 00.360.305/0001-04

Demonstração do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de Reais)

	Nota	2022	2021
Composição do resultado do período			
Cotas de fundo de investimentos imobiliários		3.272	(4.797)
Valorização cotas de FII		116.150	112.292
Desvalorização cotas de FII		(124.889)	(129.738)
Cotas de fundo de investimentos imobiliários - Juros		12.011	12.649
Rendas com aplicações em operações compromissadas		465	57
LTN - Letras do Tesouro Nacional		465	57
Outros Ativos financeiros		-	1
Cotas de fundo de Renda Fixa		-	1
Total das Receitas/(Despesas)		3.737	(4.739)
Resultado de outros ativos financeiros		-	2.661
Revesão de imposto sobre ganho de capital		-	2.661
Demais Despesas			
Outras receitas/despesas	10	(2.099)	(2.415)
Taxa de Administração		(1.593)	(1.716)
Taxa de Custódia		(169)	(144)
Despesas Tributárias		(232)	(416)
Despesa com SELIC		(26)	(24)
Taxa de Fiscalização CVM		(20)	(24)
Taxa ANBIMA		(4)	(4)
Outras despesas		(55)	(87)
Total do resultado do exercício		1.638	(4.493)

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações contábeis.

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Cotas subscritas e integralizadas	Custo de colocação de cotas	Lucros / (Prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	157.576	(4.329)	(205)	153.041
Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	(9.611)	(9.611)
Prejuízo do exercício	-	-	(4.493)	(4.493)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	157.576	(4.329)	(14.309)	138.937
Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	(10.338)	(10.338)
Lucro do exercício	-	-	1.638	1.638
Saldos em 31 de dezembro de 2022	157.576	(4.329)	(23.010)	130.237

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações contábeis.

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

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)

	2022	2021
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Rendas de operações compromissadas	465	57
Rendimentos/amortização de cotas de fundo imobiliário	17.288	12.993
Compra/venda de cotas de fundos imobiliários	(4.465)	2.605
Pagamentos de taxa de administração e custódia	(1.568)	(1.904)
Pagamento de tributos	(232)	(416)
Pagamento de outras despesas administrativas	(336)	(101)
Caixa Líquido provenientes das Atividades Operacionais	11.151	13.234
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Rendimentos pagos	(10.322)	(9.847)
Caixa Líquido aplicado nas atividades de financiamento	(10.322)	(9.847)
Variação Líquida de Caixa e Equivalente de Caixa	829	3.387
Caixa e equivalentes de caixa - início	4.048	661
Caixa e equivalentes de caixa - final	4.877	4.048
Aumento de Caixa e Equivalente de Caixa	829	3.387

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

1. Contexto operacional

O Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), administrado pela Caixa Econômica Federal, foi constituído em 24 de outubro de 2012, sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores, e seu funcionamento foi aprovado pela CVM por meio do Ofício/CVM/SIN/GIE nº. 4040/2013, tendo iniciado suas atividades em 22 de novembro de 2013.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição de ativos, com foco em cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), de forma a proporcionar aos cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos ativos e do aumento do valor patrimonial de suas cotas. O Fundo somente adquirirá cotas de FII que sejam negociadas em ambiente de bolsa de valores.

As cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundo de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

As aplicações no Fundo não contam com garantia da administradora, gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM.

Na elaboração destas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, 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 contábeis.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo para emissão e divulgação em 27 de março de 2023.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

3. Resumo das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

Ativos financeiros de natureza não imobiliária

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

3.2. Operações compromissadas

São registradas pelo valor efetivamente pago acrescido dos rendimentos auferidos ou pelo valor efetivamente recebido acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “Rendas com operações compromissadas”.

Ativos financeiros de natureza imobiliária

3.3. Cotas de fundos de investimento imobiliário

Todos os fundos de investimento imobiliário nos quais o Fundo possui investimento são negociados em bolsa de valores (B3) e esses investimentos são atualizados, diariamente, pelo respectivo valor da cota de fechamento dos negócios realizados no dia como preço de mercado.

3.4. Dividendos de cotas de fundo de investimento imobiliário

Para os fundos que investem em cotas de fundo de investimento imobiliário, as distribuições de lucro declaradas e provisionadas pelos fundos investidos são reconhecidas no resultado do exercício.

3.5. Imposto de renda na alienação de cotas

O imposto de renda sobre alienação de cotas é calculado mensalmente com base no resultado positivo baseado nas vendas efetivadas no mercado secundário.

3.6. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

3.7. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o resultado contábil sobre o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

3.8. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

3.9. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i) Data de reconhecimento

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

ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria de acordo com os Pronunciamentos Técnicos CPC 46 e 48, emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis:

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. Esta categoria está composta pelas LTN e cotas de fundos de investimento imobiliário, cujos preços são divulgados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária – Aplicação interfinanceira de liquidez

Títulos	Quantidade	Valor contábil
2022 - Operações compromissadas – LTN	5.533	4.856
2021 - Operações compromissadas – LTN	4.533	4.031

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

a. Cotas de fundo de investimento imobiliário

O Fundo tem por política realizar investimentos em cotas de FII que possuem negociação em bolsa de valores.

Cabe ao comitê de investimento analisar e selecionar as cotas de FII, bem como deliberar sobre a aquisição de cotas de FII pelo Fundo no mercado primário.

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70
(Administrado pela Caixa Econômica Federal - CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

A seguir, a composição dos FII em 31 de dezembro de 2022 e 2021, contendo a quantidade de cotas detidas e o percentual em relação ao total de cotas dos respectivos fundos:

2022

Fundo	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de participação	Valor de mercado
AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	4.824.987	41.623	0,86%	2.891
ASA METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	1.017.316	29.000	2,85%	2.132
BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	14.778.781	43.865	0,30%	4.313
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUNDO	26.638.202	95.336	0,36%	5.646
BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	21.066.892	58.037	0,28%	5.827
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAMPUS FARIA LIMA	3.474.010	213	0,01%	24
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA	57.485.300	337.910	0,59%	3.173
HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	23.012.000	4.010	0,02%	279
HSI MALL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	15.780.613	60.188	0,38%	4.926
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	20.767.328	45.405	0,22%	3.315
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - FII	57.097.087	17.030	0,03%	1.681
LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	2.940.298	52.771	1,79%	5.303
LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	7.404.543	23.824	0,32%	1.996
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI LOGÍSTICO	11.775.177	13.270	0,11%	1.367
MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	226.039.663	1.469.129	0,65%	14.824
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES	10.039.493	31.451	0,31%	2.948
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL- FII	2.250.697	101.572	4,51%	11.955
RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	3.749.215	157.000	4,19%	8.315
RBR LOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	6.687.035	19.155	0,29%	1.609
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	11.588.199	91.871	0,79%	8.472
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	515.824	50.972	9,88%	538
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	3.690.695	63.058	1,71%	8.015
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	107.481	7.425	6,91%	1.166
VINCI FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO	1.267.197	3.250	0,26%	325
VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	14.997.396	42.147	0,28%	4.212
VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	16.565.259	35.175	0,21%	1.674
VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	18.591.052	17.659	0,09%	1.876
VINCI MOVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	26.946.220	240.000	0,89%	1.901
FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	15.592.424	68.929	0,44%	6.126
XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	7.150.422	9.580	0,13%	707
XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	27.101.061	42.967	0,16%	4.257
XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	21.314.099	46.028	0,22%	4.404
Total	682.255.966	3.319.850		126.197

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70
(Administrado pela Caixa Econômica Federal – CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

2021

Fundo	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de participação	Valor de mercado
AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	4.824.987	41.623	0,86%	3.059
BLUECAP RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -FII	2.296.282	50.801	2,21%	4.825
BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	14.778.781	43.865	0,30%	4.530
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	26.638.202	95.336	0,36%	6.930
BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	15.228.960	19.064	0,13%	2.038
CORE METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	917.304	29.000	3,16%	2.981
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA	5.613.031	33.791	0,60%	3.477
HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	22.987.007	10	0,00%	1
CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	18.406.458	25.445	0,14%	3.009
HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	15.780.613	60.188	0,38%	4.911
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	20.767.328	45.405	0,22%	3.760
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	39.097.087	17.030	0,04%	1.736
LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	2.518.195	52.771	2,10%	4.749
LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	7.124.543	23.824	0,33%	2.620
MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	226.039.663	1.569.129	0,69%	15.707
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	10.039.493	41.979	0,42%	3.988
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL- FII	2.021.621	84.182	4,16%	10.799
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	11.588.199	110.170	0,95%	11.291
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	515.824	50.972	9,88%	648
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	3.690.695	83.558	2,26%	11.615
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	107.481	7.425	6,91%	4.762
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA - FII	6.395.050	13.628	0,21%	1.242
VINCI FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO	683.526	2.000	0,29%	200
VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	14.997.396	42.147	0,28%	4.449
VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	12.673.868	35.175	0,28%	1.995
VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	17.696.234	17.659	0,10%	1.827
VINCI IMOVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	2.694.622	24.000	0,89%	1.872
FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	10.900.157	68.929	0,63%	7.231
XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	7.150.402	9.580	0,13%	901
XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	27.101.061	42.967	0,16%	4.400
XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	18.681.577	35.610	0,19%	3.541
Total	569.955.647	2.777.263		135.094

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70
(Administrado pela Caixa Econômica Federal – CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

	2022	2021
Saldo inicial aplicações em cotas de FII	135.094	155.626
(+/-) Compra/venda de cotas de FII	4.466	(2.605)
(-) Rendimentos/amortização de cotas de FII	(17.288)	(12.993)
(+/-) Resultado de cotas de FII	3.271	(4.797)
(+) Valor recebido referente a exercício anterior	850	713
(-) Valor a receber no exercício seguinte	(196)	(850)
Saldo final aplicações em cotas de FII	126.197	135.094

A seguir, o resumo das características dos Fundos de Investimento Imobiliário nos quais o Fundo detém participação e que são negociados na B3:

AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O fundo tem por objetivo a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários no segmento de lajes corporativas, em especial empreendimentos imobiliários destinados a escritórios localizados no território nacional.

ASA METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O objetivo do fundo é obter, no longo prazo, a valorização de suas cotas, além de proporcionar a seus cotistas o retorno do investimento através de ganho de capital e obtenção de renda na exploração de ativos imobiliários no mercado brasileiro.

BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O fundo tem por objeto a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários nos segmentos logístico e/ou industrial, com gestão ativa dos ativos imobiliários pelo gestor conforme previstos em seu regulamento.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND

O objetivo do fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos: imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento; direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação ou arrendamento, além de outros ativos conforme disposto no regulamento do fundo.

BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital por meio da exploração de empreendimentos imobiliários focados em operações no segmento logística.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CAMPUS FARIA LIMA

O objetivo do fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de imóveis comerciais, ou de direitos a eles relativos, prontos ou em construção, onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, com a finalidade de venda, locação típica ou atípica *built to suit*, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA

O FII Guardian Logística foi criado com o objetivo de auferir rendimentos mensais aos seus cotistas por meio de investimentos em imóveis comerciais, predominantemente no segmento logístico, com a finalidade de locação atípica (*sale and leaseback*), desde que atendam aos critérios e à política de investimento do fundo descritos no regulamento.

HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O Hedge TOP FOFII 3 FII tem como objetivo auferir valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento preponderantemente em cotas de outros FII, com foco tanto dos rendimentos quanto ganhos de capital no processo de desinvestimento.

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos do segmento de shopping centers, através de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O JS Real Estate Multigestão FII é um fundo imobiliário híbrido com gestão ativa, podendo alocar seus recursos em ativos imobiliários como: imóveis, cotas de outros FII, certificados de recebíveis imobiliários (CRI) dentre outros ativos, conforme previsto no regulamento. O objetivo do fundo é distribuir renda aos cotistas através do recebimento de receitas como: aluguéis, rendimentos e ganho de capital.

KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O portfólio do Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII é dedicado ao investimento em ativos de renda fixa de natureza imobiliária, especialmente em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”).

LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O fundo tem como objetivo a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos ativos imobiliários, conforme definido em seu regulamento, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de ativos imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em ativos imobiliários.

LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O objetivo do fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas através da aplicação de em ativos alvo, com o intuito de, em um curto espaço de tempo, implementar melhorias nos imóveis alvo visando a sua valorização, para aliená-los, diretamente ou por meio das sociedades imobiliárias.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO

O objetivo do fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis do segmento logístico ou industrial, bem como indiretamente, através de ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cotas de fundos de investimento imobiliário e cotas de fundos de investimento em participações.

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70
(Administrado pela Caixa Econômica Federal – CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O fundo tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH, cotas de FII, e ativos imobiliários, como imóveis comerciais e projetos imobiliários residenciais.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES

O fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis alvo, conforme definido em seu regulamento, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial, bem como indiretamente nos imóveis alvo mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cotas de fundos de investimento imobiliário e cotas de fundos de investimento em participações.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL

O FII Rio Bravo Renda Educacional tem como objetivo realizar investimentos com perspectiva de longo prazo em ativos imobiliários, por meio de aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, tal como a possibilidade de adquirir terrenos para a edificação, notadamente destinados à atividade educacional, tais como universidades, faculdades, escolas técnicas, bem como a aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O fundo tem como objetivo proporcionar retorno aos seus cotistas por meio de uma carteira diversificada de cotas de fundos de investimento imobiliário e ativos de cunho imobiliário (CRI, letras hipotecárias e LCI), selecionados de acordo com a análise e expertise dos gestores.

RBR LOG – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

É objetivo do fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no seu regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos em ativos logísticos, mediante: (a) o pagamento de remuneração, notadamente locação, advinda da exploração dos ativos alvo do fundo; (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que compõem a carteira do fundo, conforme permitido pelo regulamento, pela lei e disposições da CVM.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII

O objetivo do fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio: (i) da aquisição e posterior locação a terceiros ou arrendamento de imóveis de natureza comercial, performados, notadamente imóveis comerciais destinados a varejo, vagas de garagem relacionadas aos imóveis de propriedade do fundo e direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial, podendo também adquirir imóveis corporativos destinados à exploração comercial relacionada às operações de imóveis de varejo; (ii) da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis para locação a terceiros, mediante a celebração de contratos de locação e alienação, conforme regras definidas no regulamento; (iii) da aquisição de cotas ou ações, ou direitos a elas relativos, de sociedades que incluam em seu objeto a aquisição e/ou exploração de imóveis, nos termos referidos nos itens (i) e/ou (ii) acima; e/ou (iv) da aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70
(Administrado pela Caixa Econômica Federal – CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

O objetivo do fundo é proporcionar retorno aos seus cotistas por meio do investimento em ativos imobiliários de renda fixa, preponderantemente certificados de recebíveis imobiliários, podendo também adquirir letras de crédito imobiliário, letras hipotecárias e outros ativos de renda fixa não imobiliários.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

O objetivo do FII Rio Bravo Renda Corporativa é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, notadamente: (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais; (ii) vagas de garagem relacionadas aos imóveis investidos de propriedade do fundo; e (iii) direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial.

BB RENDA DE PAPÉIS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO - FII

O fundo tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas ganho de capital e/ou rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, como certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, cotas de outros fundos de investimento imobiliário, entre outros.

VINCI FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O objetivo do fundo é o desenvolvimento ou o investimento direto e/ou indireto em imóveis em desenvolvimento, para posterior venda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários.

VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

O objetivo do fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo dois terços de seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários voltados para operações logísticas ou industriais, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários, que estejam localizados em todo o território brasileiro.

VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

O objetivo do fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo dois terços de seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários do segmento de lajes corporativas, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários, que estejam localizados em todo o território brasileiro.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

O objetivo do fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em empreendimentos imobiliários do segmento de shopping centers, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou ativos imobiliários.

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70
(Administrado pela Caixa Econômica Federal – CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

VINCI IMOVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O objetivo do fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, dois terços de seu patrimônio líquido em imóveis, para obtenção de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato “atípico”, na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos ativos imobiliários.

FATOR VERITÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O objetivo do Fator Veritá FII é a aquisição de ativos financeiros de base imobiliária, como certificados de recebíveis imobiliários, letra de crédito imobiliário, letras hipotecárias, cotas de FII, cotas de FIDC, cotas de fundo de investimento de renda fixa e debêntures.

XP INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O XP Industrial busca oferecer rentabilidade aos seus cotistas através da distribuição da renda gerada com a exploração imobiliária de galpões industriais detidos pelo fundo.

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O XP Log FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área logística e industrial.

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O objetivo do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos shopping centers, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de empreendimentos.

b. Realização

Compõem os dividendos de cotas de fundos de investimento no valor de R\$196 (2021: R\$ 850), conforme divulgado pelos fundos investidos em eventos corporativos na B3 (www.b3.com.br) e demonstrado no quadro de balanço patrimonial, na rubrica de “Dividendos de cotas de fundo de investimento imobiliário”.

6. Gerenciamento e fatores de riscos

Não obstante a diligência do administrador, do gestor e do cogestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercados de atuação e, mesmo que o administrador, o gestor e o cogestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. O administrador, o gestor e o cogestor, ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades sob controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez em um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas quando a distribuição dos resultados ou amortização de cotas de fundo.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

A seguir, encontram-se relacionados os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Estes riscos estão descritos no prospecto do Fundo. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

6.1. Fatores de Risco

Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento, que ainda não movimenta volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de Investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário, incluindo o Fundo na condição de Investidor de cotas de FII, ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Não há qualquer garantia da administradora, em relação à possibilidade de venda das cotas no mercado secundário, do aumento do valor patrimonial de suas cotas, ou mesmo garantia de saída ao Investidor. Esta última hipótese pode trazer ao Investidor perda de patrimônio.

Adicionalmente, não há garantia por parte da administradora, da gestora e da Co-Gestora de possibilidade de venda pelo Fundo das cotas de FII adquiridas no mercado secundário, do aumento do valor patrimonial obtido pelas cotas de FII, ou mesmo garantia de saída do Fundo dos FII cujas cotas sejam adquiridas. A impossibilidade pelo Fundo de vender as cotas de FII ou mesmo de resgatar os ativos de renda fixa integrantes da carteira do Fundo poderá provocar prejuízos ao Fundo e aos seus cotistas.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento neste Fundo é uma aplicação em ativos de renda fixa e em cotas de FII, sendo que por conta deste último a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos empreendimentos.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Os cotistas do Fundo poderão fazer jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, assim como pelos resultados eventualmente obtidos pela venda das cotas de FII e/ou da venda e/ou rentabilidade dos ativos de renda fixa.

Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição das cotas de FII e início da obtenção das receitas distribuídas pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, desta forma, durante esse período, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados somente nos ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo nesse período.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações na assembleia geral de cotistas sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Risco de aporte de recursos adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas cotas. As perdas e prejuízos na carteira do Fundo poderão ser provocadas, dentre outros fatores, pela ocorrência de perda e prejuízos nos fundos de investimento imobiliários cujas cotas tenham sido adquiridas pelo Fundo decorrentes de quaisquer contingências que tenham que ser arcadas pelos referidos fundos de investimento imobiliário, pelo pagamento de indenização a terceiros, incluindo os prestadores de serviço do Fundo, e de quaisquer condenações judiciais que tenham que ser suportadas pelo Fundo.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos pelos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da administradora, da gestora, da co-gestora, dos coordenadores, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da administradora, da gestora, da Co-Gestora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Risco de concentração da carteira do Fundo

A carteira do Fundo será primordialmente composta por cotas de outros fundos de investimento imobiliário, a serem adquiridas no âmbito de uma oferta pública registrada na CVM ou dispensada de registro, ou em ambiente de bolsa de valores.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Contudo, outros ativos podem fazer parte da carteira do Fundo, conforme descrito no regulamento.

Exceto pela limitação do Fundo de investir o montante de, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido em cotas de fundos geridos pela administradora, pela co-gestora ou por empresa a elas ligada, não há um percentual máximo de recursos do Fundo que será alocado em cotas de FII, o que poderá gerar uma concentração da carteira.

A possibilidade de concentração da carteira em ativos na forma permitida no regulamento representa risco de liquidez das cotas de FII e dos ativos de renda fixa. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente no valor das cotas.

Riscos tributários

- Criação de novos tributos

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

- Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas

De acordo com a Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, são isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo nas seguintes condições: (i) as cotas do Fundo tem que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o Fundo deve possuir, no mínimo, 50 cotistas; e (iii) não será concedida a isenção ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de cotistas, os Investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas e cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

- Condições para isenção de receita auferida por fundos de investimento imobiliário

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Caso haja cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo indiretamente invista por meio da aquisição de cotas de FII, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

Adicionalmente, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

▪ Alteração da legislação tributária para modificar ou excluir benefícios tributários
Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da legislação tributária mencionada acima, a legislação tributária sempre poderá ser alterada para modificar ou excluir os benefícios tributários que são ou que venham a ser concedidos ao Fundo e aos seus cotistas.

Riscos associados a novas interpretações legais

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

Risco institucional

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o país de uma estrutura política mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Nessas circunstâncias, o governo brasileiro julga necessário promover ajustes, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos governos federal, estaduais e municipais.

Riscos macroeconômicos gerais

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- Política monetária, cambial e taxas de juros;
- Políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor imobiliário;
- Inflação;
- Instabilidade social;
- Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- Política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- Racionamento de energia elétrica; e
- Outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do governo federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das cotas dos fundos de investimento imobiliário listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

Riscos do prazo

Considerando que a aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, já que o fundo fechado não permite resgate contra a administradora do fundo, pode haver oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado, total ou parcialmente, ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

Riscos de crédito dos ativos da carteira do Fundo

Os ativos e outros títulos de liquidez que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas.

Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos ativos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento também podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, são igualmente capazes de trazer impactos nos preços dos respectivos ativos, comprometendo a liquidez e a rentabilidade das cotas.

Risco de amortização extraordinária após a aquisição das cotas de FII

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de cotas e posterior aquisição das cotas de FII, poderá haver, a critério da administradora, amortização antecipada das cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Riscos do setor imobiliário (riscos relativos aos imóveis e ao mercado imobiliário)

O Fundo investirá preponderantemente em cotas de FII que investem em ativos vinculados ao mercado imobiliário, os quais estão sujeitos a diversos riscos como os a seguir indicados que, se concretizados, poderão afetar o valor e os rendimentos das cotas.

Risco de desvalorização de imóveis

Na aplicação de recursos do Fundo em cotas de FII que invistam em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos pelos referidos FII. A análise do potencial econômico da região deve circunscrever-se não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo, direta ou indiretamente.

Adicionalmente, a desvalorização de um imóvel pode ser ocasionada por diversos fatores, incluindo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter na sua política de investimento a possibilidade de adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, bem como os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos.

O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos aos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo e, conseqüentemente ao Fundo e aos seus cotistas.

Risco de aumento dos custos de construção

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter na sua política de investimento a possibilidade de adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. A depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos empreendimentos imobiliários, os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão contratualmente assumir a responsabilidade de assumir com o eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Neste caso, os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo terão que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, o Fundo na qualidade de cotista dos referidos FII e os cotistas do Fundo terão que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco de revisão ou rescisão de contratos de locação ou arrendamento

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas dos referidos FII. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas dos referidos FII e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus cotistas.

Risco de vacância

Os imóveis que comporão a carteira de investimentos dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ficar vagos e sem gerar quaisquer rendas decorrentes de sua locação, ainda que a empresa contratada para conduzir a gestão dos referidos imóveis seja ativa e probo no desenvolvimento de suas atividades. Neste caso, os FII cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter que arcar ainda com as despesas de manutenção dos referidos imóveis, a exemplo de taxas de condomínio. Portanto, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos imóveis pertencentes aos FII cotas sejam adquiridas pelo Fundo, pelo período que perdurar a vacância.

Impacto da variação de índices de inflação no valor do aluguel de imóveis

A variação de índices de inflação afeta a remuneração dos Investidores dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo e que tenham como fonte de remuneração principal o aluguel de imóveis, que possuem cláusulas de reajuste de valores periodicamente, variando para cada imóvel. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão a carteira de investimentos dos FII cujas cotas serão objeto de investimento pelo 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas dos referidos FII para que os seus respectivos cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de desapropriação

Por se tratar de investimento preponderante nas cotas de FII, há possibilidade do governo federal desapropriar, parcial ou totalmente, dos imóveis que comporão a carteira de investimentos dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Não existe garantia de que a indenização paga aos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo pelo poder expropriante pela desapropriação de um imóvel da carteira de investimento dos FII seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de regularidade dos imóveis

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, estejam em fase de regularização. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos FII e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus cotistas.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário das cotas de FII, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

Riscos quanto às despesas de manutenção dos imóveis

As estimativas de gastos com manutenção dos imóveis que sejam de titularidade dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo geralmente são realizadas dentro de padrões usuais de mercado. Entretanto, variações podem ocorrer, sobretudo em função da diversidade das benfeitorias e acessões edificadas nos referidos imóveis e dos seus variados períodos de vida útil remanescentes.

Riscos decorrentes de eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos imóveis que compõem a carteira dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Usualmente os imóveis adquiridos pelos FII são objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos imóveis os quais serão apresentados pelos proprietários dos referidos imóveis. Não obstante, eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição dos referidos imóveis pelos FII que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos FII e, conseqüente, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Riscos de contingências e alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os locatários e proprietários de imóveis estão sujeitos à legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, os proprietários e locatários dos imóveis e, eventualmente, os FII que sejam proprietários dos referidos imóveis, podem sofrer sanções administrativas, tais como multas e indenizações por prejuízos causados ao meio ambiente, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem agravar a necessidade de emprego de recursos na adequação ambiental e obtenção de licenças ambientais que anteriormente não necessitavam.

Qualquer dos eventos acima poderá ter um impacto negativo na arrecadação de aluguéis dos imóveis, causar rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis ou a interrupção do fluxo de pagamento de créditos a eles relativos, o que poderá afetar adversamente os resultados do Fundo.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações do objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade das cotas.

Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior
A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos podem impactar as atividades do Fundo.

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos ativos integrantes de sua carteira do Fundo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

Risco de perdas não cobertas pelos seguros contratados
Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos ativos vinculados ao mercado imobiliário, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos cotistas.

Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Risco de custos relativos a eventuais reclamações de terceiros
Na qualidade de proprietário das cotas de FII, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros.

Na qualidade de proprietário das cotas de FII, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e/ou judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e/ou judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

Risco de flutuações no valor dos ativos do Fundo
O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o regulamento. Em caso de queda do valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

Risco da rentabilidade estar vinculada à política de investimentos
A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da política de investimentos do Fundo.

O investimento em cotas de fundos de fundos de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá, preponderantemente, do resultado das cotas de FII.

Embora os recursos do Fundo sejam preponderantemente aplicados nas cotas de FII, não há garantia de sucesso de implementação da Política de Investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

Risco de inexistência de garantia das aplicações do Fundo
As aplicações no Fundo não contam com garantia da administradora, dos coordenadores, da gestora, da co-gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da administradora, da gestora, da co-gestora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor De Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Igualmente, nem o Fundo nem a administradora prometem ou asseguram aos cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor das cotas no curto prazo, hipótese na qual o Fundo estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado e os cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

Risco de crédito das cotas de FII

Os rendimentos das cotas de FII adquiridas pelo Fundo podem vir a não ser honrados pelos FII em razão de qualquer prejuízo sofrido pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo ou, ainda, em razão dos respectivos devedores dos ativos integrantes da carteira dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo não honrarem com os seus compromissos assumidos com os referidos FII. A falta de rendimentos das cotas de FII adquiridas pelo Fundo poderá afetar negativamente ao Fundo e aos seus cotistas.

Risco de crédito dos emissores dos ativos de renda fixa

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nas cotas de FII deve ser aplicada em ativos de renda fixa. Tais títulos e ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o Fundo teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das cotas.

Risco de alteração do regulamento

O regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Risco jurídico

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

Risco regulatório

Eventual alteração na legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, pode impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas do Fundo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

Atualmente, as práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Em 29 de dezembro de 2011, foi promulgada a Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário – FII, regidos pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008. Referida instrução dispõe, entre outros, que os imóveis constantes do patrimônio dos fundos de investimento imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, o qual deve refletir as condições de mercado no momento da sua aferição. Esta aferição poderá impactar significativamente o valor patrimonial das cotas de FII adquiridas pelo Fundo, bem como as cotas de emissão do Fundo e, conseqüentemente o valor de mercado em que as cotas de FII e as cotas de emissão do Fundo elas são negociadas, podendo causar perdas aos cotistas, caso haja redução no valor patrimonial do Fundo.

Risco de inexistência de rendimento predeterminado

As cotas terão seu valor atualizado todo dia útil, conforme os critérios de avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais ativos não representa nem deverá ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade aos cotistas. Portanto, os cotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira do Fundo assim permitirem.

Risco de governança

Nas Assembleias Gerais, as deliberações relativas às matérias (i) alteração do regulamento do Fundo; (ii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; e, (iii) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses, dependerão de aprovação da maioria absoluta das cotas emitidas.

Risco de maior influência do cotista majoritário nas decisões do Fundo

O regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de cotas emitidas pelo Fundo por um único cotista. Cada cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações tomadas pela assembleia geral de cotista. Assim, dependendo do número de cotas detidas, poderá existir cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da assembleia geral de cotista do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões de cotas pelo Fundo, os cotistas poderão ter sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de colocação parcial da oferta

Desde que observado o volume mínimo da oferta, a oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo.

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das cotas objeto da oferta, desde que respeitado o volume mínimo da oferta, a administradora poderá adquirir cotas de FII, observados os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento das cotas de FII adquiridas pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Riscos atrelados aos fundos investidos

A gestora e a co-gestora envidarão os seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Gestora e a co-gestora identificarem falhas na administração ou na gestão dos fundos em cujas cotas o Fundo venha a investir, hipóteses em que a Gestora e a co-gestora não responderão pelas eventuais consequências.

Risco relativo à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por cotas de FII e ativos de renda fixa, a propriedade de cotas do Fundo não confere aos cotistas propriedade direta sobre as cotas de FII e os ativos de renda fixa subjacentes às cotas.

Risco de potencial conflito de interesse

O Fundo poderá adquirir, alienar, locar ou celebrar negócios com administradora, a gestora e a co-gestora e os seus cotistas. Não obstante, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a administradora e/ou a gestora e/ou a co-gestora, bem como entre o Fundo e os cotistas, dependerem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral, tais negócios podem acarretar prejuízos ao Fundo e aos seus cotistas.

Adicionalmente, o Fundo poderá aplicar até 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido em cotas de outros fundos geridos pela administradora ou pela co-gestora ou por empresas a elas ligadas. Embora a administradora e a co-gestora devam atuar fiduciariamente no melhor interesse dos cotistas do Fundo, a possibilidade do Fundo poder aplicar em cotas de outros fundos geridos pela administradora ou co-gestora poderá representar um potencial conflito de interesses.

Risco operacional

O não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da administradora, da gestora, da co-gestora, do custodiante e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco da possibilidade de amortização das cotas

As cotas do Fundo poderão ser amortizadas, conforme as diretrizes e estratégias estabelecidas pelo comitê de investimentos, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver alienação de ativos pelo Fundo.

Dessa forma, os cotistas estão expostos ao risco de sofrerem um desinvestimento nas cotas de FII que foram adquiridas em um prazo inferior ao que esperavam, o que poderá, inclusive, implicar na dificuldade por parte dos cotistas do Fundo em selecionar ativos que tenham uma rentabilidade igual ou próxima a rentabilidade proporcionada pelo Fundo.

Risco dos custos a serem suportados pelos investidores cujos pedidos de reserva serão liquidados junto ao escriturador

Os pedidos de reserva enviados pelos investidores, por intermédio do coordenador, pelos investidores institucionais e pelos investidores não institucionais que não sejam pessoas físicas serão liquidados diretamente junto ao escriturador e, portanto, fora do ambiente da B3. As cotas adquiridas por tais investidores não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

A transferência das referidas cotas para a Central Depositária da B3, para permitir a sua negociação no ambiente da B3, poderá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do cotista, sendo que, o cotista poderá incorrer em custos que variarão de acordo com o agente de custódia escolhido.

Risco relacionado às pessoas vinculadas

Conforme descrito no prospecto do Fundo, as pessoas vinculadas na oferta, ou seja, qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou controlador da administradora, (ii) administrador ou controlador dos coordenadores, (iii) vinculada à oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens ‘i’, ‘ii’ ou ‘iii’, poderá subscrever cotas do Fundo.

Eventual concentração das cotas em uma ou poucas pessoas vinculadas poderá reduzir a liquidez dessas cotas, de forma que os demais cotistas poderão ter dificuldades para negociar suas cotas no mercado secundário. Em casos de concentração excessiva, ainda, existe a possibilidade de alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

7. Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo é formado por cotas de uma única classe. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

As cotas de cada emissão deverão ser totalmente distribuídas no prazo estabelecido no respectivo suplemento, observados o disposto na Instrução CVM nº 472 e na Instrução CVM nº 400 ou na Instrução CVM nº 476, conforme o caso.

7.1. Subscrição e integralização

As cotas do Fundo foram objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400/03 iniciada em 6 de novembro de 2013. O encerramento da oferta se deu no dia 19 de novembro de 2013, com a subscrição de 157.576 cotas ao valor unitário de R\$ 1, totalizando R\$ 157.576. Os subscritores comprometeram-se a integralizar em uma única vez.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral, que definirá os termos e condições de tais emissões.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve emissão de cotas.

7.2. Amortização

Observadas as diretrizes e estratégias estabelecidas pelo comitê de investimentos, os recursos obtidos com a alienação de ativos serão reinvestidos pela Gestora e Co-Gestora, ou destinados à amortização das cotas, conforme as disposições do regulamento e a legislação em vigor.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Farão jus às amortizações os titulares de cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração 7 (sete) dias úteis anteriores à data de pagamento.

Não ocorreram amortizações de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

7.3. Resgate

Não houve resgate de cotas.

Cabe à assembleia geral de cotistas deliberar sobre a dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de liquidação, podendo ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação.

7.4. Negociação das cotas

As cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios de 2022 e 2021 foram os seguintes:

Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
31/01/2022	69	29/01/2021	106
25/02/2022	65	26/02/2021	92
31/03/2022	65	31/03/2021	94
29/04/2022	65	30/04/2021	90
31/05/2022	63	31/05/2021	87
30/06/2022	63	30/06/2021	80
29/07/2022	63	30/07/2021	71
31/08/2022	69	31/08/2021	71
30/09/2022	70	30/09/2021	70
31/10/2022	69	29/10/2021	70
30/11/2022	69	30/11/2021	67
29/12/2022	63	30/12/2021	68

7.5. Distribuição de rendimentos

O Fundo deve distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos rendimentos, apurados segundo o regime de caixa, calculado com base no balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição de rendimentos é realizada mensalmente, até o oitavo dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, devendo o valor total distribuído no semestre respeitar o disposto acima.

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70
(Administrado pela Caixa Econômica Federal – CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

	2022	2021
Lucro Líquido do Período	1.638	(4.493)
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	9.035	14.335
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	194	(17)
Resultado conforme regime de caixa	10.867	9.825
Total apropriado no exercício	10.337	9.611
Rendimentos apropriados a pagar	882	867
Valor distribuído no exercício	9.455	8.744
Rendimentos pagos referente ao exercício anterior	867	1.103
Percentual distribuído	95%	98%

A distribuição de resultados realizada em 2022 conferiu aos cotistas o pagamento de 95% dos resultados do Fundo (98% em 2021), apurados pelo regime de caixa.

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora. A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

7.6. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade.

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício (apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o valor das cotas integralizadas ao final do exercício) foi de 1,04% (2,85% em 2021).

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota no exercício (apurado considerando-se os rendimentos apropriados no exercício sobre o valor de cotas integralizadas) foi de 6,56% (6,10% em 2021).

8. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Serviços	Descrição
Custódia	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão	Caixa Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Cogestão	Rio Bravo Investimentos Ltda.
Tesouraria	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

9. Encargos do Fundo

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Despesas administrativas	2022	% sobre PL Médio	2021	% sobre PL Médio
Taxa de administração	1.593	1,20%	1.716	1,20%
Despesas tributárias	232	0,17%	416	0,50%
Taxa de custódia	169	0,13%	144	0,10%
Despesas SELIC	26	0,02%	24	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	20	0,02%	24	0,02%
Taxa ANBIMA	4	0,00%	4	0,00%
Outras despesas administrativas	55	0,04%	87	0,02%
Total	2.099	1,58%	2.415	1,90%
PL médio	133.240		143.195	

9.1. Remuneração da Administradora e do Custodiante

Pelos serviços de administração do Fundo, gestão e cogestão de sua carteira, o Fundo paga o equivalente a 1,20% ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, a partir da data de emissão. A taxa de administração tem o valor mínimo mensal de R\$30, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA a partir da data de emissão.

A taxa de gestão e cogestão estão incluídas na taxa de administração.

A taxa de administração é calculada diariamente com base no patrimônio líquido do Fundo apurado ao final do dia, à razão de 1/252 de forma linear, e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi registrado o montante de R\$ 1.392 (R\$ 1.716 em 2021) na rubrica de despesa “Taxa de administração”.

A título de taxa de custódia é devido pelo Fundo o valor correspondente ao percentual previsto na tabela abaixo, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo do dia útil imediatamente anterior ao cálculo. O pagamento é efetuado até o 5º dia útil do mês seguinte ao do serviço prestado. A taxa de custódia tem o valor mínimo mensal de R\$7, que será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M a partir de outubro de 2012:

Patrimônio Líquido do Fundo	Percentual ao ano sobre o Patrimônio Líquido
Até R\$ 100	0,05%
Acima de R\$ 100	0,035%

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi registrado o montante de R\$ 169 (R\$144 em 2021) na rubrica de “Taxa de custódia”.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

10. Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício/período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a administradora mantém serviço de atendimento a cotistas em suas dependências.

11. Informações Tributárias

De acordo com a Lei nº 8.668/93, alterada pela Lei nº 9.779/99: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos fundos de investimento imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo a Instrução Normativa RFB nº 1.585 e alterações posteriores, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

12. Transações com partes relacionadas

O Fundo não realizou operações com partes relacionadas, exceto as mencionadas nas notas explicativas nº 9 e 10.

13. Demandas judiciais

No exercício, não há litígios, ações trabalhistas e quaisquer outros processos contra o Fundo e que seja de conhecimento da Administradora.

14. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes S.S. relacionados ao Fundo 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, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

15. Eventos subsequentes

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimento regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros: (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos.

A referida Resolução entra em vigor em 3 de abril de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

O Administrador, Gestor e Co-Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do Fundo à nova regulamentação dentro dos prazos estabelecidos na norma quando publicado o anexo normativo referente a fundos de investimento imobiliário.

Em relação decisão do Supremo Tribunal Federal sobre “coisa julgada” em matéria tributária, a Administração avaliou decisão tomada no dia 8 de fevereiro de 2023 pelo Superior Tribunal Federal e entendem que não há impactos nas demonstrações contábeis do Fundo devido à natureza de seus ativos.

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador
CRC-RJ 084173/O-1

Daniel Christóvão da Costa e Silva
Diretor