

# Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 35.765.826/0001-26  
(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)  
(CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

**Demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em**  
**31 de dezembro de 2022**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Demonstração da posição financeira</b>	<b>6</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto</b>	<b>9</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>10</b>

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar – Torre A  
Chácara Santo Antônio, CEP 04711-035, São Paulo - SP  
Telefone +55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

## **Aos Cotista e à Administradora do**

## **Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

*São Paulo – SP*

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII (Fundo), administrado pela MAF Distribuidora de Título e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### **Base para opinião**

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

### Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aqueles que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

### Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja nota explicativa nº 6 das demonstrações financeiras

#### Principal assunto de auditoria

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía ativos classificados como propriedades para investimento, no montante de R\$ 442.926 mil, correspondente a 98,16% do patrimônio líquido do Fundo, mensurados pelo valor justo com base no método de fluxo de caixa descontado, elaborado por avaliador independente, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, e que envolvem dados e premissas relevantes, tais como, período projetivo, vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização. Devido ao fato da determinação do valor justo dessas propriedades para investimento estar sujeita a um maior nível de incerteza por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

#### Como a auditoria conduziu esse assunto

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

- Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses estudos;
- Análise, com auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos e a metodologia aplicada;
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

### Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

### Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 28 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



Bruno Akamine Silva  
Contador CRC SP 295100/O-0

## Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 36.864.992/0001-42

### Demonstração da posição financeira

Em 31 de dezembro de 2021 e 2022

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2022	% sobre patrimônio líquido	31/12/2021	% sobre patrimônio líquido
<b>Circulante</b>					
<b>Caixa equivalentes de caixa</b>					
<b>Disponibilidades</b>					
	4	11	0,00	28	0,01
Banco Modal		-	0,00	28	0,01
Banco Itaú		1	0,00	-	0,00
MAF		10	0,00	-	0,00
<b>Operações compromissadas</b>					
Letras Financeiras do Tesouro	4	6.896	1,53	3.667	0,75
<b>Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária</b>					
Letras Financeiras do Tesouro	5	2.782	0,62	23.221	4,73
Certificados de depósito bancário	5	185	0,04	168	0,03
		2.597	0,58	23.054	4,69
<b>Valores a receber</b>					
Aluguéis a receber	7	4.462	0,99	5.261	1,03
Linearização de aluguel	7	1.373	0,30	3.629	0,74
Impostos a compensar sobre aplicações de RF		2.587	0,57	-	-
		503	0,11	532	0,11
<b>Despesa antecipada</b>					
		1	-	2	-
<b>Não Circulante</b>					
<b>Propriedades para investimento</b>					
<b>Imóveis acabados para renda</b>					
	6	444.026	98,41	485.571	98,87
Rochaverá - Diamond Tower		324.327	71,88	362.584	73,83
Standard Building		118.599	26,28	121.887	24,82
Allowance / Benfeitorias		1.100	0,24	1.100	0,22
<b>Total do ativo</b>					
		<b>458.178</b>	<b>101,54</b>	<b>516.650</b>	<b>105,19</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
		6.957	1,54	25.513	5,13
Obrigações por aquisição de imóveis		-	-	17.922	3,65
Rendimentos a pagar		6.369	1,41	2.943	0,60
Linearização de aluguel	7	-	-	2.810	0,57
Taxa de administração	17	226	0,05	1.446	0,29
Auditoria e Custódia		-	-	43	0,01
IRRF de cotistas		356	0,08	-	-
Taxa de Performance		-	-	350	0,07
Valores a pagar		6	-	-	-
<b>Total do passivo</b>					
		<b>6.957</b>	<b>1,54</b>	<b>25.513</b>	<b>5,19</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
	9	451.221	100,00	491.137	100,00
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>					
		<b>458.178</b>	<b>101,54</b>	<b>516.650</b>	<b>105,19</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 36.864.992/0001-42

## Demonstrações do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

<i>(Em milhares de Reais)</i>	<u>Em 31 de dezembro de 2022</u>	<u>Em 31 de dezembro de 2021</u>
<b>Composição do resultado do período</b>		
<b>Resultado com ativos de natureza imobiliária</b>	13.625	45.417
Ajuste a valor justo	6 (41.545)	4.561
Receita de Aluguéis	11 55.005	39.961
Outras receitas	165	895
<b>Resultado com títulos de renda fixa</b>		
Ajuste a valor justo e apropriação de rendimentos	779	749
<b>Cotas de Fundos</b>	(1)	-
<b>Receitas diversas</b>		
Reversão de impostos	(200)	-
<b>Demais despesas</b>	<b>(6.691)</b>	<b>(3.989)</b>
Taxa de administração	14 e 15 (2.665)	(1.888)
Taxas e impostos	15 (43)	(0)
Despesas operacionais de imóveis acabados	15 (563)	(1.016)
Honorários advocatícios	15 (1.986)	(173)
Despesas diversas	15 (128)	(185)
Auditoria e custódia	15 (45)	(127)
Serviços técnicos especializados	15 (30)	(203)
Taxa de fiscalização	15 (75)	(48)
Taxa de Performance	14 e 15 (1.096)	(350)
Formador de Mercado	15 (60)	-
<b>Resultado do período</b>	<b><u>7.513</u></b>	<b><u>42.176</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 36.864.992/0001-42

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>464.634</b>	<b>18.604</b>	<b>483.238</b>
Distribuição de resultados	-	(34.113)	(34.113)
Custo de emissão de cotas	(164)	-	(164)
Resultado do período	-	42.176	42.176
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>464.470</b>	<b>26.667</b>	<b>491.137</b>
Distribuição de resultados	-	(47.429)	(47.429)
Custo de emissão de cotas	-	-	-
Resultado do período	-	7.513	7.513
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>464.470</b>	<b>(13.249)</b>	<b>451.221</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 35.765.826/0001-26

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 36.864.992/0001-42

### Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Em 31 de dezembro de 2021	Em 31 de dezembro de 2022
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Resultado de títulos de renda fixa	779	54
Taxa de administração	(3.884)	(679)
Taxas e impostos	(86)	96
Despesas operacionais de imóveis acabados	(563)	(1.013)
Obrigações por aquisição de imóveis	(18.164)	-
Honorários advocatícios	(1.986)	(173)
Despesas diversas	(128)	(185)
Auditoria e custódia	(88)	(88)
Serviços técnicos especializados	(30)	(203)
Taxa de fiscalização	(75)	(48)
Taxa de Performance	(1.446)	-
Aluguel	52.029	41.022
Formador de Mercado	(60)	-
<b>(=) Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>26.299</b>	<b>38.783</b>
<b>Atividade de investimento</b>		
Aquisição LFT	-	(20.473)
Aquisição CDB	(5.294)	(5.727)
Venda de LFT	-	23.273
Venda de CDB	26.210	811
Compra de Cotas de Fundos	(2.811)	-
Venda de Cotas de Fundos	2.811	-
<b>(=) Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>47.216</b>	<b>36.667</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividade de Financiamento</b>		
Distribuição de resultados	(44.004)	(33.913)
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>3.212</b>	<b>2.754</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no início do período</b>	<b>3.695</b>	<b>941</b>
Disponibilidades	28	941
Aplicações interfinanceiras de liquidez	3.667	-
<b>Caixa e equivalente de caixa no final do período</b>	<b>6.907</b>	<b>3.695</b>
Disponibilidades	11	28
Aplicações interfinanceiras de liquidez	6.896	3.667
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>3.212</b>	<b>2.754</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de Reais - exceto quando indicado)*

### **1 Contexto operacional**

O Autonomy Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), com o código de negociação AIEC11 - administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 18 de outubro de 2019 e iniciou suas atividades em 2 de setembro de 2020 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas pelo público em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

O Fundo tem por objetivo 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.

A gestão do Fundo será de responsabilidade da Autonomy Investimentos Ltda.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo. O Fundo possui suas cotas habilitadas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, porém nos exercícios de 2022 e de 2021, não houve novas ofertas.

### **2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante 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, conforme aplicável.

Na elaboração destas demonstrações financeiras, 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.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de março de 2023.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

### **3 Descrição das principais práticas contábeis**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

#### **a. Classificação de ativos e passivos circulantes e não circulantes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante.

Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação, ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação, ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

#### **b. Instrumentos Financeiros**

##### *Classificação dos instrumentos financeiros*

*(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*

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

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

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos provisão por perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

*(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação*

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

Caixa e equivalentes de caixas: representados disponibilidades e operações compromissadas.

Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

*(iv) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração*

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

*(v) Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação*

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

***a. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo***

*(i) Mensuração dos ativos financeiros*

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

As operações compromissadas e títulos e valores mobiliários são mensurados pelo seu valor justo. Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

*(ii) Mensuração dos passivos financeiros*

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

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

*(iii) Reconhecimento de variações de valor justo*

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

**c. Caixa e equivalentes de caixa**

Compreendem saldos de caixa e operações compromissadas com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

**d. Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária**

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

Os ganhos e as perdas referentes à valorização/desvalorização a preço de mercado e os lucros ou prejuízos apurados (diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior) nas negociações são registrados nas demonstrações do resultado do exercício na rubrica " Ajuste a valor justo e apropriação de rendimentos", quando aplicável.

**e. Propriedades para investimento**

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. São reconhecidas inicialmente pelo valor de custo, custo de aquisição ou construção acrescidos de custos atribuíveis à transação, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de uso, corretagens e honorários advocatícios. Após o reconhecimento inicial, são continuamente mensuradas por seu valor justo, valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado do período.

O custo inclui a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário inclui os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

**f. Aluguéis a receber**

As contas a receber proveniente de contratos de locação de imóveis não contém componente de financiamento e são inicialmente reconhecidos por seu preço de transação, valor de contraprestação esperada pelo uso da propriedade para investimento.

A diferença entre a vigência dos contratos de locação e períodos de pagamentos, é tratada na rubrica de “linearização de aluguel”, com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.

As contas a receber de aluguéis são baixadas quando não há expectativa razoável de recuperação. Os indícios de que não há expectativa razoável de recuperação incluem, entre outros: incapacidade do devedor de participar de um plano de renegociação de sua dívida com o Fundo ou de realizar pagamentos contratuais de dívidas vencidas há mais de 90 dias.

**g. Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

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

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

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

**h. Estimativas e julgamentos contábeis**

A administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e

podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- (i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3(b) apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- (ii) Valor justo das propriedades para investimento: o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 6.

**i. Outros ativos e passivos**

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 incorridas.

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

**j. Apropriação do resultado**

As receitas, custos e despesas são apresentados seguindo o regime da competência.

**k. Arrendamento operacional**

A receita de aluguel das propriedades para investimentos são reconhecidas no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

**4 Caixa e equivalentes de caixa**

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Disponibilidades	11	28
Operações compromissadas	<u>6.896</u>	<u>3.667</u>
<b>Total</b>	<b>6.907</b>	<b>3.695</b>

## 5 Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária

Segue composição em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

### Posição em 31 de dezembro de 2022:

Ativo financeiro	Quantidade	Custo	Valor de mercado
Letras Financeiras do Tesouro	15	185	185
Certificados de depósito bancário - Banco Modal	2.503	2.597	2.597
	<b>2.518</b>	<b>2.782</b>	<b>2.782</b>

### Posição em 31 de dezembro de 2021:

Ativo financeiro	Quantidade	Custo	Valor de mercado
<b>Letras Financeiras do Tesouro</b>	<b>15</b>	<b>168</b>	<b>168</b>
Certificados de depósito bancário- Banco Santander	20.482	21.529	21.529
Certificados de depósito bancário- Banco Votorantim	1.491	1.524	1.524
Certificados de depósito bancário (i)	<b>21.973</b>	<b>23.054</b>	<b>23.054</b>

(i) Refere-se majoritariamente à destinação da parcela de contingência para fazer jus à eventuais vezes no processo arbitral assumido pelo Fundo no momento da aquisição do imóvel/entidade Rochaverá – Diamond Tower. Em 25 de março de 2022, foi realizada a liberação da parcela deste valor devido à sentença favorável ao Fundo, conforme divulgado na nota explicativa 6 e 18.

## 6 Propriedades para investimento

Os imóveis acabados adquiridos para renda ou para apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedades para investimento.

A composição dos empreendimentos detidos pelo Fundo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 são:

Empreendimento	31/12/22	31/12/21
Rochaverá – Diamond Tower (a)	324.327	362.584
Standard Building (b)	118.599	121.887
Allowance/Benfeitorias	1.100	1.100
<b>Total</b>	<b>444.026</b>	<b>485.571</b>

- (a) Refere-se à torre D comercial do complexo comercial Rochaverá Corporate Towers, localizado na Avenida das Nações Unidas, 14171 – São Paulo/SP.
- (b) Refere-se à um prédio comercial, localizado na Avenida Presidente Wilson, 118 – Rio de Janeiro/RJ.

### *Aquisição das propriedades*

Em Contrato de Compra e Venda de Quotas de Outras Avenças (“CCV”) de 15 de outubro de 2020, foram deliberados e aprovados dentre outros os seguintes assuntos: (i) A venda de 100% das cotas de emissão da Autonomy Investimentos Ltda. para o Fundo, com valor nominal de: R\$ 10,70 (dez reais e setenta centavos) para Quotas Classe P1; R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) para Quotas Classe P2, representativas de 100% do capital social da sociedade, composto por um acervo de ativos destacando-se os seguintes edifícios corporativos destinados

a locação: *Torre Diamond*, parte do empreendimento *Rochaverá Corporate Towers* e *Edifício Standard Building* (“edifício IBMEC”); (ii) O Fundo pagará aos vendedores o preço de aquisição de R\$ 454.744 (quatrocentos e cinquenta e quatro milhões, setecentos e quarenta e quatro mil) cuja composição está indicada abaixo, podendo ser reduzida conforme parcela contingente de R\$ 17.300 (Dezessete milhões e trezentos mil):

R\$ 5.519 pagos por meio de TED na data do Fechamento;

R\$ 185.336 pagos por meio de remessa de câmbio;

R\$ 226.999 pagos por meio de remessa de câmbio;

R\$ 19.590 pagos por meio de TED na data de fechamento;

R\$ 17.300 relativos a parcela de contingência devida aos vendedores, que será retido e poderá ser pago ou não aos vendedores a depender da eventual redução dos fluxos financeiros estabelecidos no contrato Built-to-suit (“BTS”) do Rochaverá – Diamond Tower. O valor será atualizado pelo indexador do CDI.

A parcela de Contingência, conforme descrita em detalhes no CCV, permanecerá retido pelo comprador até a decisão arbitral final, proferida no âmbito da Arbitragem Dow ou acordo firmado entre as partes, devidamente homologado (“Prazo de retenção”), sendo o resultado final no âmbito da Arbitragem Dow, seja através da decisão final ou acordo homologado, onde será pago total ou parcial, após o resultado final da Arbitragem, no prazo de 5 dias a contar da data do resultado. Em 25 de março de 2022, foi proferida a sentença favorável ao Fundo e realizada a liberação total da parcela de contingência não utilizada. A contingência mantida no passivo incluía: (i) uma retenção do preço de compra, na qual foi liberada aos vendedores após a sentença favorável, (ii) a retenção das taxas do gestor, pagas ao gestor após a a sentença favorável, e (iii) o saldo remanescente acumulado na qual foi liberado ao Fundo.

A movimentação ocorrida na conta de propriedade para investimentos, estão descritas a seguir:

	<b>Saldo</b>	<b>Ajuste ao</b>	<b>Saldo</b>
	<b>31/12/2021</b>	<b>Valor justo</b>	<b>31/12/2022</b>
Rochaverá – Diamond Tower	362.584	(38.257)	324.327
Standard Building	121.887	(3.288)	118.599
Allowance/Benfeitorias	1.100	-	1.100
	<b><u>485.571</u></b>	<b><u>(41.545)</u></b>	<b><u>444.026</u></b>

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield datados de dezembro de 2022 e dezembro de 2021, formalmente aprovados pela Administração.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações

financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

<b>2022</b>				
<b>Empreendimento</b>	<b>Taxa de vacância média do mercado</b>	<b>Período de análise</b>	<b>Taxa de desconto</b>	<b>Taxa de capitalização</b>
Rochaverá – Diamond Tower	30,8%	10 anos	7,80%	7,25%
Standard Building	24,2%	10 anos	9,13%	8,25%

  

<b>2021</b>				
<b>Empreendimento</b>	<b>Taxa de vacância média do mercado</b>	<b>Período de análise</b>	<b>Taxa de desconto</b>	<b>Taxa de capitalização</b>
Rochaverá – Diamond Tower	21,3%	10 anos	7,70%	7,25%
Standard Building	24,2%	10 anos	9,00%	8,25%

## 7 Aluguéis a receber e linearização de aluguel

Referem-se aos contratos de locação integral dos edifícios corporativos Rochaverá e Standard. Estes contratos são arrendamentos operacionais e são registrados de forma linear pelo prazo do contrato, sendo atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M.

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2022 e 2021 seguem abaixo:

<b>À Vencer</b>	<b>Total 31/12/22</b>
	<b>1.373</b>
<b>À Vencer</b>	<b>Total 31/12/21</b>
	<b>3.629</b>

O Rochaverá – Diamond Tower possui a área locável de 14.648,21m<sup>2</sup>, atualmente locado por um único inquilino até janeiro de 2025.

O Standard Building possui a área locável de 8.340,94 m<sup>2</sup>, atualmente locado por um único inquilino até junho de 2032.

Para mensurar as perdas de crédito esperadas, as contas a receber de aluguéis são agrupados com base nas características compartilhadas de risco de crédito e nos dias de atraso. Em função da ausência de inadimplência observada para essas contas a receber, a Administradora concluiu que o não provisionamento de taxas esperadas de inadimplência representaria uma aproximação razoável da taxa de perda esperada.

Linearização dos aluguéis correspondem aos arrendamentos operacionais que são registrados de forma linear e pelo prazo do contrato:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Linearização dos aluguéis	2.587	2.810
<b>Total</b>	<b>2.587</b>	<b>2.810</b>

## 8 Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 451.221 dividido em 4.824.987 cotas.

O Fundo encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 491.137 dividido em 4.824.987 cotas.

## 9 Distribuição de rendimentos

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro. Caso recomendado pela gestora à Administradora por escrito, os resultados do Fundo auferidos num determinado período serão distribuídos mensalmente até o 6º (décimo) dia útil de cada mês.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo distribuiu o total de R\$ 47.429 em rendimentos, de no mínimo 95% do resultado pelo regime de caixa apurado, conforme norma CVM 472.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo distribuiu o total de R\$ 34.113 em rendimentos, de no mínimo 95% do resultado pelo regime de caixa apurado, conforme norma CVM 472.

A reconciliação entre o lucro contábil (regime de competência) e o lucro caixa base para a distribuição dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, está demonstrada a seguir:

Exercício	2022	2021
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	55.949	46.166
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	<u>(48.436)</u>	<u>(3.989)</u>
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<u>7.513</u>	<u>42.176</u>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(6.863)	(9.299)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	<u>49.220</u>	<u>1.420</u>
<b>(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição</b>	<b><u>49.870</u></b>	<b><u>34.297</u></b>
<b>% Distribuído</b>	<b><u>95%</u></b>	<b><u>99%</u></b>
Valor distribuído	47.429	34.113

## **10 Receita de aluguéis**

Compreendem os aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota Explicativa nº 8 no valor de R\$ 55.005 (R\$ 39.961 em 2021). As unidades de locações dos empreendimentos são lajes corporativas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos e abatimentos concedidos.

## **11 Gerenciamento de riscos**

### **a. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização**

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

### **b. Risco de crédito**

O cotista do Fundo fará jus ao recebimento de rendimentos que lhe serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários dos imóveis ou pelos adquirentes dos imóveis e/ou dos ativos imobiliários a título de compra e venda destes. Assim, por todo tempo e que os imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de créditos dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

### **c. Risco de liquidez**

As cotas de fundo de investimento imobiliário possuem pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas.

### **d. Risco tributário**

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais, não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

**e. Riscos jurídicos**

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

**f. Risco de desapropriação**

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

**g. Risco de desvalorização dos ativos imobiliários e condições externas**

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle, tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, que integrarão o patrimônio líquido do Fundo e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos ativos imobiliários e dos outros ativos, e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados ao seu cotista poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços com características semelhantes às dos ativos imobiliários e dos outros ativos, e à redução do interesse de potenciais locadores ou arrendatários em espaços como o disponibilizado pelos ativos imobiliários e pelos outros ativos.

**h. Risco ambiental**

Ainda que os ativos imobiliários e os outros ativos, conforme o caso, que irão compor a carteira do Fundo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso de rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica de ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

**i. 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 financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

**12 Instrumentos financeiros derivativos**

O Fundo pode realizar operações com instrumentos financeiros derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do seu patrimônio líquido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

## **13 Emissão, amortização e resgate de cotas**

### **a. Emissões**

Na 1ª emissão de cotas do Fundo foram subscritas e integralizadas 4.825.000 de cotas pelo valor unitário de R\$ 100.

A data da 1ª integralização de cotas do Fundo, sem prejuízo da emissão de cotas adicionais nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400”), sendo que não haverá distribuição parcial no âmbito da oferta pública das Cotas da 1ª (primeira) emissão (“Primeira Emissão”).

No âmbito da primeira emissão, as Cotas deverão ser subscritas apenas em múltiplos de 100 (cem), sendo que, após a data de liquidação das cotas da primeira emissão, a Administradora promoverá o grupamento das cotas para que o valor das cotas seja de R\$ 100,00 (cem reais) antes do início das negociações das cotas no mercado de bolsa operacionalizado pela B3, mediante divulgação de fato relevante à época do grupamento.

As cotas da primeira emissão serão objeto de oferta pública registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), nos termos da Instrução CVM nº 400.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não foram integralizadas novas cotas. Em 29 de julho de 2021 as frações de cotas integralizadas foram canceladas, resultando no cancelamento de 13 cotas.

## **14 Remuneração da Administração**

### **Taxa de Administração**

O Administrador fará jus a uma taxa anual equivalente de até 0,75% incidentes sobre (i) o valor de mercado, caso as cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou (ii) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item “i”.

A Taxa de Administração de 0,75% representa a taxa cheia de administração e gestão, atualmente o Fundo conta com um desconto sobre a taxa de gestão. Conforme previsto no Contrato de Gestão e Regulamento, por liberalidade do Gestor, esse concederá às Cotas da 1ª Emissão do Fundo um desconto parcial no valor da parcela da Taxa de Administração a que faz jus pela prestação de serviços até o 18º mês após a data da 1ª integralização de Cotas do Fundo sendo que, durante o período acima referido, a Taxa de Administração será reduzida no valor equivalente ao desconto concedido pelo Gestor. O desconto será de: (i) 75% do 1º mês ao 6º mês a partir da data da 1ª integralização de Cotas, e (ii) 50% do 7º mês ao 18º mês a partir da data da 1ª integralização de Cotas.

O valor da Taxa de Administração, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 dias úteis, deverá ser paga, mensalmente, no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

Foi apropriada durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a título de taxa de administração, a despesa de R\$ 2.665.

Foi apropriada durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a título de taxa de administração, a despesa de R\$ 1.888.

### **Taxa de ingresso, saída e performance**

Sem prejuízo da sua parcela da Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral (“Taxa de Performance” ou “TP”), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, a ser calculada e paga conforme fórmula abaixo:

$$TP = CB \times [0,2 \times (DY - DYBenchmark)]$$

Em que: “CB” = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA. “DY” = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB. “DYBenchmark” = Dividend Yield Benchmark, equivalente a 6,0% (seis por cento) ao ano.

Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Não é cobrado nenhum valor a título de taxa de ingresso e saída.

Foi apropriada durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a título de taxa de performance, a despesa de R\$1.096 (R\$350 em 31 de dezembro de 2021).

Em 31 de dezembro de 2022, o fundo possuía um saldo a pagar de performance no valor de R\$ 1.463, não provisionado no exercício. Em 23 de fevereiro de 2023, o fundo liquidou saldo a pagar da taxa de performance.

## **15 Encargos do período**

	<b>Período findo</b>	<b>% sobre</b>	<b>Período findo em</b>	<b>% sobre</b>
	<b>em</b>	<b>PL</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>PL</b>
	<b>31/12/2022</b>			
Taxa de administração	(2.665)	-0,54%	(1.888)	-0,38%
Taxas e impostos	(43)	-0,01%	(0)	0,00%
Despesas operacionais	(563)	-0,16%	(1.016)	-0,21%
Honorários advocatícios	(1.986)	-0,40%	(173)	-0,04%
Despesas diversas	(128)	-0,03%	(185)	-0,04%
Auditoria e custódia	(45)	-0,01%	(127)	-0,03%
Serviços técnicos especializados	(30)	-0,01%	(203)	-0,04%
Taxa de fiscalização	(75)	-0,02%	(48)	-0,01%
Taxa de Performance	(1.096)	-0,22%	(350)	-0,07%
Formador de mercado	(60)	-0,01%	-	-
<b>Total</b>	<b>(6.691)</b>	<b>(1,41)</b>	<b>(3.989)</b>	<b>(0,81)</b>

## 16 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo são demonstrados a seguir:

Exercício de	Patrimônio líquido médio	Valor da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo %
Em 31/12/2022	491.670	93,5175	(8,13)
Em 31/12/2021	485.564	101,7902	1,63

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

## 17 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui os seguintes saldos com o Administrador:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Disponibilidades	10	28
Operações compromissadas	6.896	3.667
Taxa de Administração	(2.665)	(1.888)
Demonstração do resultado	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Taxa da Administração	(2.665)	(1.888)
Operações compromissadas	6.896	3.667
Taxa de Administração	(2.665)	(1.888)

## 18 Demandas judiciais

### *Dow Química*

Em 09 de setembro de 2020, o Gestor do Fundo tomou conhecimento de uma notificação instaurando um processo arbitral contra a SPE buscando a redução do aluguel; rescisão parcial e redução da multa antecipada, sendo estimados em R\$ 17.300 ao longo dos 53 meses remanescentes. O processo arbitral foi transferido para o Fundo após o evento de liquidação da SPE e, em 31 de dezembro de 2021, o Fundo contava com um saldo retido de, aproximadamente R\$ 23 milhões, alocados em títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária, para fazer jus a eventuais impactos negativos. Em 14 de janeiro de 2022, a sentença arbitral foi proferida pelo tribunal arbitral, que reconheceu a natureza atípica do contrato, afastando as pretensões da Dow. Exceto por um item da sentença arbitral, que resultará no reembolso, pelo Fundo à Dow, de aproximadamente R\$ 700, montante este que foi abatido das retenções já realizadas, todos os demais itens da referida sentença foram favoráveis ao Fundo. O resultado é final e permitiu a liberação dos saldos retidos para o pagamento aos vendedores, ao gestor e parte devolvida ao Fundo. Com isso, o processo se encerrou. O resultado favorável foi condizente com a expectativa do Gestor ao longo do processo e reforça o compromisso em defender os melhores interesses dos cotistas.

### IBMEC

Em dezembro de 2021 o IBMEC, inquilino do Standard Building em um contrato de locação atípica, endereçou um Requerimento de Arbitragem ao Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, por meio da qual busca-se discutir o contrato de locação. No

requerimento o IBMEC estima o valor da controvérsia em R\$ 3.152. O processo segue o rito normal da arbitragem e a opinião dos advogados contratados é de que as chances de perda pelo Fundo são remotas.

## **19 Alterações Estatutárias**

Em Assembleia Geral de Cotistas de 07 de outubro de 2021, foi deliberado e aprovado dentre outros os seguintes assuntos: (i) Deliberar sobre a substituição da Administradora do Fundo para a MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. no fechamento de 11 de outubro de 2021; (ii) a substituição do custodiante do Fundo para MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.; e (iii) consolidação do Regulamento do Fundo, com o objetivo de refletir as alterações deliberadas.

## **20 Divulgação de informações**

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

## **21 Contrato de prestação de serviços**

Informamos que o Administrador, no período findo em 31 de dezembro de 2022, não contratou serviços da KPMG Auditores Independentes, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que, principalmente, determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

## **22 Custódia e tesouraria**

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

Os serviços são prestados por:

Administrador:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Autonomy Investimentos Ltda
Custodiante:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escriturador:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria, processamento e tesouraria:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

## **23 Tributação**

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93, não é contribuinte de impostos, tais como Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, estando porém obrigado à retenção do IRRF incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do

artigo 28 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, o qual poderá ser compensado quando do recolhimento do IRRF sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo de investimento imobiliário 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 25% das cotas do Fundo.

*“Parágrafo único. Para efeito do disposto no ‘caput’, considera-se pessoa ligada ao cotista:*

*I - pessoa física*

- a) Os seus parentes até o 2º grau; e*
- b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º grau.*

*II - pessoa jurídica*

*A pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.”*

### **Cotistas**

As distribuições de rendimentos aos cotistas que não sejam isentos, estão sujeitas à retenção de 20% a título de IRRF.

### **Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas à cotista pessoa física, nas seguintes condições:

- (i) Cotas do fundo admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas.
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

## **24 Eventos subsequentes**

Não houve eventos subsequentes além dos divulgados em nota explicativa.

. \* \* \*  
Luiz Carlos Nimi  
Diretor

Natalia dos Santos Chagas  
Contadora  
CRC RJ 123740/O-0