



Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente
em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras	11

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administradores do

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

São Paulo – SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do **Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII** (“**Fundo**”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos no parágrafo a seguir intitulado “Base para opinião com ressalvas”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII** em 31 de dezembro de 2021, 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 com ressalvas

Incerteza sobre a valorização do saldo de Contas a Receber por direitos de rendas de jogos na Arena – resposta de confirmação externa com valor divergente

Conforme nota explicativa nº 6 as demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possui valores a receber no montante de R\$ 56.870 mil, do Sport Clube Corinthians Paulista por direitos de rendas de jogos no estádio. Como procedimento de auditoria, a Administração do Fundo realizou o procedimento de confirmação externa por meio de envio de “carta de circularização”. A carta resposta desse procedimento apresenta valor de R\$ 0 (zero), resultando em variação de R\$ 56.870 mil, a qual não foi identificado procedimento de conciliação entre as partes envolvidas, sendo assim, nós ficamos impossibilitados de avaliar, inclusive por meio de outros procedimentos de auditoria, a adequação do referido saldo a receber e seus possíveis impactos no resultado do exercício.

Limitação de análise sobre eventos subsequentes

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras do Fundo foram aprovadas para emissão em 19 de janeiro de 2023. Considerando o extenso espaço de tempo entre a data base dessas demonstrações financeiras e a data de aprovação de emissão, não conseguimos obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para determinar a existência, ou não, de eventos subsequentes que poderiam afetar essas demonstrações financeiras ou as notas explicativas.

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

Ênfases

Incerteza quanto à continuidade operacional e cumprimento do cronograma financeiro

As demonstrações financeiras do Fundo foram preparadas nos pressupostos de sua continuidade operacional e no cumprimento do cronograma financeiro de amortização das suas Cotas Seniores, o qual para serem efetivamente atendidos depende da confirmação das projeções de receitas realizadas pela Administração do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Propriedade para investimento (Estádio Arena Corinthians)

Conforme nota explicativa nº 8, essa propriedade, no valor de R\$ 649.294 mil em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 644.655 mil em 31 de dezembro de 2020), está avaliada ao seu valor justo pelo método conhecido como “Capitalização de Renda”. Nesse método foram utilizadas expectativas de receitas e despesas ajustadas a valor presente. A realização ou nova determinação do valor justo poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras encerradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além dos assuntos descritos na seção “Base para opinião com ressalvas”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Avaliação do valor justo da propriedade para investimento

Anualmente a Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento. Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado ao reconhecimento do valor justo da propriedade para investimento incluiu a revisão do laudo de avaliação elaborado por empresa terceirizada especializada conforme nota explicativa nº 8, com o uso do nosso time de auditores especialistas, para verificar a razoabilidade das premissas e critérios adotados pela empresa emissora do referido documento, os quais concluíram pela adequação do laudo de avaliação.

De acordo com as evidências obtidas mediante os procedimentos acima descritos, concluímos que as premissas e informações utilizadas na determinação do valor justo são aceitáveis, assim como a estimativa e a divulgação das informações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

São Paulo, 19 de janeiro de 2023.



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

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



Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 14.149.745/0001-21

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ 13.486.793.0001-42

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2021	% PL	31/12/2020	% PL
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa		16.395	2,29%	5.788	0,83%
Disponibilidades	5	10.136	1,42%	1.000	0,14%
Cotas de fundo de renda fixa	5	6.259	0,87%	4.788	0,69%
Direitos a receber		60.569	8,47%	48.358	6,94%
Receitas de aluguéis a receber	6	56.870	7,95%	48.350	6,94%
Naming Rights a receber	7	3.690	0,52%	-	0,00%
Outros créditos		9	0,00%	8	0,00%
Total ativo circulante		76.964	10,76%	54.146	7,77%
Não circulante					
Investimento					
Propriedades para investimento					
Estádio Arena Corinthians	8				
Custos de edificações		985.000	137,69%	985.000	141,37%
Ajuste ao valor justo		(335.706)	-46,93%	(340.345)	-48,85%
		649.294	90,76%	644.655	92,52%
Total ativo não circulante		649.294	90,76%	644.655	92,52%
Total do ativo		726.258	101,52%	698.801	100,29%
Passivo	Notas explicativas	31/12/2021	% PL	31/12/2020	% PL
Circulante					
Amortizações a pagar	7 e 12.2	9.764	1,36%	-	0,00%
Taxa de administração		843	0,12%	671	0,10%
Auditória e custódia		136	0,02%	136	0,02%
Provisões de contingências judiciais	16	56	0,01%	-	0,00%
Consultoria e assessoria		42	0,01%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		15	0,00%	66	0,01%
Taxa de fiscalização CVM		12	0,00%	12	0,00%
Manutenções e conservações	9	-	0,00%	1.166	0,17%
		10.868	1,52%	2.051	0,29%
Total do passivo		10.868	1,52%	2.051	0,29%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		1.381.910	193,17%	1.381.910	198,34%
Amortizações de cotas		(184.098)	-25,73%	(166.071)	-23,84%
Prejuízos acumulados		(482.422)	-67,43%	(519.089)	-74,50%
Total do patrimônio líquido	12.1	715.390	100,00%	696.750	100,00%
Total do passivo e do patrimônio líquido		726.258	101,52%	698.801	100,29%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 14.149.745/0001-21

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

CNPJ 13.486.793.0001-42

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto o resultado por cota e valor patrimonial da cota)

	Notas explicativas	31/12/2021	31/12/2020
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas com locações Estádio Arena Corinthians	6	16.855	9.001
Receitas com naming rights	7	21.717	-
		38.572	9.001
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	4.639	(47.135)
		4.639	(47.135)
Despesas de propriedade para investimento			
Despesas de manutenções e conservações	14	(4.276)	(1.781)
Despesas de condomínio	14	(1.276)	(2.589)
Despesas de seguros	14	(375)	(207)
		(5.927)	(4.577)
Resultado líquido de propriedades para investimento		37.284	(42.711)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		200	78
Imposto sobre resgates de títulos de renda fixa		(44)	(2)
Resultado de outros ativos financeiros	5	156	76
Receitas (despesas) operacionais			
Outras receitas operacionais	9	1.166	-
Taxa de administração	10 e 14	(1.295)	(1.202)
Despesa de consultoria e assessoria	14	(264)	(364)
Despesas de auditoria e custódia	14	(139)	(63)
Honorários advocatícios	14	(118)	-
Taxa de fiscalização da CVM	14	(60)	(69)
Despesas de passivos contingentes	14 e 16	(56)	(1)
Impostos e taxas	14	(7)	(2)
Despesas financeiras sobre obrigações com fornecedores	14	-	(66)
Despesas de cartórios e emolumentos	14	-	(1)
		(773)	(1.768)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		36.667	(44.403)
Quantidade de cotas em circulação		1.309.738.661	1.309.738.661
Resultado por cota - R\$		0,028	(0,034)
Valor patrimonial da cota - R\$		0,546	0,532

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ 14.149.745/0001-21

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ 13.486.793.0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

Notas explicativas	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1.381.910	(166.071)	(474.686)	741.153
Amortização de cotas	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-	-	(44.403)	(44.403)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	1.381.910	(166.071)	(519.089)	696.750
Resultado líquido do exercício	-	-	36.667	36.667
Amortizações no exercício	-	(18.027)	-	(18.027)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.381.910	(184.098)	(482.422)	715.390

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 14.149.745/0001-21

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

CNPJ 13.486.793.0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de naming rights	18.027	-
Recebimentos de receitas do Estádio Arena	8.335	7.684
Rendimentos de cotas de fundos de investimentos renda fixa	156	78
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(4.276)	(1.781)
Pagamento de despesas de condomínio	(1.276)	(2.589)
Pagamento de despesas de taxa de administração	(1.123)	(604)
Pagamento de prêmio de seguros	(433)	(207)
Pagamento de despesas de consultoria e assessoria	(222)	(364)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(139)	(63)
Pagamento de honorários advocatícios	(118)	(81)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(60)	(63)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(44)	22
Pagamentos (recebimentos) de outros créditos	12	(11)
Pagamentos de despesas de impostos e taxas	(7)	(2)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	805	2.019
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamentos de amortização de cotas	(8.263)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(8.263)	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	(7.458)	2.019
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.788	3.769
	(1.670)	5.788

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1. Contexto operacional

O Arena Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo” ou “Arena FII”), constituído em 16 de agosto de 2011, com início das atividades em 20 de dezembro de 2011 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 30 anos contados a partir da data de início do Fundo, o qual poderá ser alterado por deliberação da assembleia geral de cotistas.

Destina-se exclusivamente a investidores qualificados que estejam dispostos a correr os riscos inerentes à atividade do Fundo e que busquem um retorno de longo prazo para suas aplicações que seja compatível com a política de investimentos do Fundo.

O Fundo possui como objetivo a captação de recursos para edificar o estádio Arena Corinthians, tendo como cotistas o Sport Club Corinthians Paulista (“SCCP” ou “Clube”), a Odebrecht Participações e Investimentos S.A. e a Arena Itaquera S.A., considerando as seguintes classes de cotas:

Cotas subordinadas juniores: foram atribuídas ao Sport Club Corinthians Paulista e estão integralizadas pelo Clube com base em conferência, pelo Clube ao Arena FII, do direito de exploração da marca Corinthians (exclusivamente no âmbito do estádio Arena Corinthians), da cessão temporária do direito de uso do terreno no qual foi construído o estádio Arena Corinthians e do direito aos certificados de incentivo ao desenvolvimento (“CID’s”), em seu conjunto definidos como “Direitos Corinthians”. Conforme o regulamento do Fundo, observada a prioridade das cotas seniores e das cotas subordinadas mezanino, as cotas subordinadas juniores serão amortizadas e remuneradas de acordo com o resultado residual do Fundo.

O valor da integralização/conferência ao Arena FII foi definido com base no potencial de fluxo de caixa futuro do estádio Arena Corinthians trazido a valor presente, suportado por laudo de avaliação econômica, elaborado por empresa especializada e independente à época.

Na integralização das cotas foram considerados adicionalmente a conferência do direito de exploração da marca Corinthians e dos respectivos certificados de investimentos de desenvolvimento - CID's, os quais foram homologados como forma de doação/subvenção da Prefeitura Municipal de São Paulo ao Clube.

Cotas subordinadas mezanino: foram atribuídas à Odebrecht Participações e Investimentos S.A. (“OP”) pelo valor de R\$1,00. De acordo com o regulamento do Fundo, observada a prioridade da amortização e remuneração aplicáveis às cotas seniores, as cotas subordinadas mezanino serão amortizadas com a maior celeridade possível e farão jus a uma remuneração máxima (alvo) de 115% do CDI, salvo conforme previsto de outra forma nos respectivos compromissos de investimento das cotas seniores e subordinadas mezanino.

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Cotas seniores: foram atribuídas à Arena Itaquera S.A. e foram integralizadas com recursos financeiros próprios obtidos através de financiamentos bancários. São rentabilizadas de acordo com a performance do Arena FII, atendendo, entretanto, a um mínimo de rendimento esperado (benchmark) das cotas seniores de 115% do rendimento dos certificados de depósitos interbancários (CDI) e serão amortizadas em um prazo 30 anos. As cotas seniores serão amortizadas de acordo com o disposto no cronograma de amortização das cotas seniores, previsto no compromisso de investimento de cotas seniores.

O Arena FII, cadastrado junto à Comissão de Valores Mobiliários sob o código (211-9), é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu regulamento, pela Instrução CVM no 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

Os cotistas, ao fazerem aplicações neste Fundo, estão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Por meio de um contrato de cessão celebrado entre o SCCP, como cedente, e o Fundo, como cessionário, o SCCP cedeu, de forma plena e incondicional ao Fundo, os direitos relativos à concessão de direito real de uso (CDRU) e o projeto de construção da Arena Corinthians no respectivo imóvel, bem como o Fundo é detentor de todos os direitos de exploração da Arena Corinthians, incluindo, sem limitação, (a) as receitas auferidas com a venda dos camarotes corporativos, cadeiras especiais, ingressos vendidos por temporada, entre outros, incluindo *naming rights*, bem como (b) as receitas que sejam de direito do SCCP referente à realização eventual de partidas com seu mando de campo em outros estádios que não a Arena Corinthians.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 19 de janeiro de 2023.

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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.
- Investimentos 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 perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

Obrigações a pagar: representados pela taxa de administração a pagar ao Administrador, bem como dos encargos a pagar devidos pelo Fundo, conforme previsto na Instrução CVM 472 e regulamento do Fundo, classificados como curto prazo.

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- 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.

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

3.5 Apuração de resultado

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.

3.8 Lucro por cota

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

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

4. Riscos associados ao Fundo

Conforme expresso no regulamento do Fundo, não obstante a diligência do Administrador e da Norberto Odebrecht S.A em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o construtor 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.

a) Fatores de riscos

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

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

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos imobiliários estejam vigentes desde a edição da Lei nº 9.779/1999, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco destas regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O patrimônio do Fundo é composto por um único imóvel, a Arena Corinthians, portanto, em razão dessa concentração, pode ocorrer do Fundo sofrer prejuízos, caso a exploração dos direitos emergentes do Fundo não tenha o retorno esperado.

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total da Arena Corinthians, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Nesse caso, a indenização devida poderia ser insuficiente para atingir os níveis de rentabilidade perseguidos pelo Fundo.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física da Arena Corinthians, 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.

Propriedade sobre as cotas e não da Arena Corinthians

Apesar da carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, pela Arena, a propriedade das cotas não confere aos cotistas, propriedade direta sobre a Arena Corinthians.

Risco em função da dispensa de registro

As ofertas que venham a ser distribuído nos termos da Instrução CVM nº 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco de baixo retorno dos direitos emergentes

Há a possibilidade de os direitos emergentes do Fundo não terem a procura esperada, e dessa forma a expectativa de recebimento de recursos advindos da negociação dos direitos emergentes pode se tornar inferior ao anteriormente planejado.

Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor de suas cotas.

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo da conta “Banco conta movimento” (Disponibilidades) está representado por depósitos à vista em contas correntes nos Bancos Itaú Unibanco S/A, BRL Trust DTVM S/A, Caixa Econômica Federal e aplicações financeiras em fundos de investimentos de renda fixa.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

31 de dezembro de 2021

	Instituição	Valor de mercado	% sobre PL
FIC FI Caixa Giro Empresas RF REF DI	CEF	6.259	0,87%

31 de dezembro de 2020

	Instituição	Valor de mercado	% sobre PL
FIC FI Caixa Giro Empresas RF REF DI	CEF	4.788	0,69%

O Fundo possui cotas de fundos de investimentos, que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro. A administração, gestão e custódia é prestada pela Caixa Econômica Federal.

No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo auferiu o resultado líquido de R\$ 156 (2020 – R\$ 76) com aplicações financeiras supracitadas.

6. Receitas de aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui receitas de aluguéis a receber originados dos direitos emergentes isto é, dos direitos do Fundo relativos à exploração econômica da Arena, incluindo, sem limitação, as receitas auferidas com a venda dos camarotes corporativos, cadeiras especiais, ingressos vendidos por temporada, e demais assentos VIPs, bilheteria, e demais receitas extras, bem como todo e qualquer tipo de patrocínio associado direta ou indiretamente a Arena, incluindo, as receitas de estacionamento, publicidade e de outros eventos de conteúdo esportivo e não esportivo realizados na Arena e demais direitos creditórios de qualquer natureza atrelados à Arena, no montante de R\$ 56.870 (2020 - R\$ 48.350).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido no resultado o montante de R\$ 16.855 (2020 - R\$ 9.001).

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

7. Naming rights

Em 31 de agosto de 2020, ocorreu a celebração de contrato de patrocínio com outorga de direito de nomenclatura exclusiva de arena esportiva e outras avenças (“Naming rights”), tal instrumento prevê a obrigação do patrocinador realizar um fluxo de pagamentos de R\$ 300 (trezentos milhões de reais) pela aquisição temporária do direito de nomenclatura exclusiva da Arena Corinthians. O fluxo de pagamentos é composto por 20 parcelas de R\$ 15 (quinze milhões), sendo cada uma delas liquidadas após de 365 dias da liquidação da parcela anterior (valor sujeito a juros, correção e acréscimos (em caso de atraso)).

Adicionalmente, o contrato prevê que a conta em nome do Fundo, destinada aos recebimentos das parcelas de naming rights, deve manter movimentação restrita, sob a condição de que os valores recebidos pelo Fundo serão repassados ao cotista sênior (a título de amortização) visando aceleração na redução do saldo devedor de financiamento do Fundo, até que o referido saldo de financiamento esteja inferior a R\$ 200.000 (duzentos milhões de reais), assim que atingida tal meta de redução, o Fundo poderá realizar outras destinações para as quantias recebidas.

Durante o exercício de 2021, o Fundo recebeu o montante (parcela atualizada) de R\$ 18.027 (R\$ 0 em 2020), tendo repassado a quantia de R\$ 8.263 (a título de amortização ao cotista sênior) e provisionado o repasse (amortização) do saldo remanescente em R\$ 9.764 (R\$ 0 em 2020).

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo apropriou receita de R\$ 21.717 (R\$ 0 em 2020), restando a receber o montante de R\$ 3.690 (R\$ 0 em 2020).

Saldo 31/12/2021	Descrições
15.000	(+) Apropriação da 1ª Parcela
3.690	(+) Apropriação proporcional da 2ª Parcela
3.027	(+) juros, correção e acréscimos sob a 1ª Parcela
21.717	(=) Total de resultado apropriado
(18.027)	(-) Recebimentos
3.690	(=) Valores a receber

8. Propriedade para investimento

O investimento em propriedade para investimento está assim apresentado:

Direitos de exploração do Estádio Arena (a)	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	644.655	691.790
Ajuste ao valor justo	4.639	(47.135)
Total	649.294	644.655

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

(a) Direitos de exploração do Estádio Arena

Em 03 de setembro de 2011, o Sport Club Corinthians Paulista e a Construtora Norberto Odebrecht S.A., (Atual denominação social “Novonor”) firmaram o contrato de engenharia, fornecimento e construção das obras civis do estádio de futebol em Itaquera – São Paulo referente à construção da Arena Corinthians, novo estádio Corinthians. Em 17 de julho de 2015 a Prefeitura de São Paulo expediu o certificado de conclusão da obra para a área licenciada pelo alvará 2011/21518-01 publicado em 30 de abril de 2014.

O estádio de futebol foi construído em um terreno de 197.095,14 m² (cento e noventa e sete mil, noventa e cinco metros e quatorze decímetros quadrados), concedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, entidade jurídica de direito público interno ao Sport Club Corinthians Paulista, sociedade civil sem fins lucrativos, com sede social na Rua São Jorge, 777, São Paulo – SP, inscrito no CNPJ (MF) 61.902.722/0001-26, por um período de 90 (noventa) anos, gratuitamente, conforme escritura pública de concessão de uso registrado no 17º Tabelionato da Cidade de São Paulo, em 20 de dezembro de 1988, Livro 2520, folhas 127.

O total de área construída é de 192.272,00 m², possuindo capacidade de atender a um público de 46.164 pessoas, 89 unidades camarotes, tendo 62 espaços de área para varejo, 1 auditório e aproximadamente 1.600 vagas descobertas e 871 vagas cobertas.

Por meio do contrato de cessão de direitos em integralização celebrado entre o Corinthians, como cedente, e o Fundo, como cessionário, o Corinthians cedeu, de forma plena e incondicional ao Fundo, os direitos relativos à Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) e o projeto de construção da Arena Corinthians no respectivo imóvel, bem como o Fundo é o detentor de todos os direitos de exploração da Arena Corinthians, incluindo, sem limitação, (a) as receitas auferidas com a venda dos camarotes corporativos, cadeiras especiais, ingressos vendidos por temporada, entre outros, incluindo naming rights, bem como (b) as receitas que sejam de direito do SCCP referente à realização eventual de partidas com seu mando de campo em outros estádios que não a Arena Corinthians.

O valor de edificação do Estádio Arena monta R\$ 985.000 e o valor de mercado do empreendimento em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 649.294 (2020 – R\$ 644.655) e está suportado por laudo de avaliação elaborado pela UHY Bendoraytes. As estimativas das receitas para a Arena Corinthians, informadas pelo Fundo, foram elaboradas pelo Sport Clube Corinthians, responsável pela administração dos espaços de varejo e publicidade, eventos e partidas.

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo registrou a título de ajuste ao valor justo o montante positivo de R\$ 4.639 (2020 – negativo em R\$ 47.135).

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Para a avaliação da propriedade a UHY Bendoraytes utilizou o método de capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado, foi projetado o valor de mercado para o aluguel com base em investimentos, por meio de seu valor de mercado livre para locação e da aplicação de uma taxa de capitalização (cap rate) de mercado associado ao tipo do imóvel e as médias praticadas no mercado por investidores e as principais premissas utilizadas foram:

• Taxa livre de risco em termos reais	5,39%
• Inflação de longo prazo	3,00%
• Taxa livre de risco em termos nominais	8,55%
• Spread risco empreendimento (basis points)	400
• Taxa de risco em termos nominais	12,55%

9. Contas a pagar – Fornecedores

Os saldos registrados no passivo circulante R\$ 0 (2020 - R\$ 1.166, se referem a fornecedores de serviços de manutenção e conservação), durante o exercício de 2021, o fornecedor em questão sinalizou a inexistência de quaisquer valores a pagar ou a receber para com o Fundo, mediante tal ocorrência, o Fundo realizou a baixa do referido passivo de R\$ 1.166 em 2021, sendo registrados na demonstração de resultado na rubrica “Outras receitas operacionais” ..

10. Encargos e taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração previstos no regulamento do Fundo, a administradora faz jus, a título de remuneração, ao valor mensal de R\$ 75, que é atualizado anualmente, a partir da data da constituição do Fundo, pela variação do IPCA divulgada pelo IBGE.

No exercício, foi provisionada a importância de R\$ 1.295 (2020 - R\$ 1.202) a título de taxa de administração.

11. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o regulamento do Fundo, ressalvados os valores empregados na aquisição de ativos financeiros, o Fundo distribuirá a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Nos exercícios de 2021 e 2020, não foram propostas distribuições de resultados em virtude de o Fundo estar utilizando os recursos disponíveis para cumprir com as obrigações com os fluxos de amortizações das dívidas que foram tomadas para a execução do projeto.

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

12. Patrimônio líquido

12.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2021 o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 715.390 dividido em três (03) classes de cotas (2020 – R\$ 696.750), sendo:

Classe de cotas	31 de dezembro de 2021			31 de dezembro de 2020		
	Quantidades	Valor da cota	PL	Quantidades	Valor da cota	PL
Subordinada	686.690.000,000	0,00727242	4.994	686.690.000,000	0,0300542	20.638
Sobrinada	1.000,000	1.0000000	1	1.000,000	1.0000000	1
Seniores	623.046.661,029	1,14019568	710.395	623.046.661,029	1,0851700	676.112
			715.390			696.750

12.2 Amortização de cotas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo apresentou total R\$ 18.027 a título de amortização de cota de sênior (conforme mencionado em nota explicativa 7), sendo liquidado no exercício o montante de R\$ 8.263 (2020 – R\$ 0), e remanescente a repasse a liquidar de R\$ 9.764 (2020 – R\$ 0).

13. Rentabilidade

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, a rentabilidade calculada com base na variação da cota, de cada classe de cotas e o seu respectivo valor final da cota do período foram os seguintes:

Quotas	Rentabilidade %	Valor da cota
Cota subordinada júnior		
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020	-79,06%	0,030054
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021	-75,80%	0,007272
Cota subordinada mezanino		
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020	0,00%	1.000000
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021	0,00%	1.000000
Cota sênior		
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020	5,44%	1,085170
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021	5,07%	1,1401956

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

14. Encargos debitados ao Fundo

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

	31/12/2021	% PL médio	31/12/2020	% PL médio
Despesas de condomínio	1.276	0,18%	2.589	0,35%
Despesas de manutenção e conservação	4.276	0,60%	1.781	0,24%
Despesas de prêmios de seguros	375	0,05%	207	0,03%
Taxa de administração e gestão	1.295	0,18%	1.202	0,16%
Taxa de fiscalização – CVM	60	0,01%	69	0,01%
Consultorias e assessorias	264	0,04%	364	0,05%
Impostos e taxas	7	0,00%	2	0,00%
Auditória e custódia	139	0,02%	63	0,01%
Despesas financeiras s/ obrigações com fornecedores	-	0,00%	66	0,01%
Despesas de emolumentos e cartórios	-	0,00%	1	0,00%
Honorários advocatícios	118	0,02%	-	0,00%
Despesas de passivos contingentes	56	0,01%	1	0,00%
TOTAL	7.866	1,11%	6.345	0,86%

15. Tributação

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

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

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

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

16. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo vem respondendo a processos que baseados na opinião da Administração e de suas assessorias jurídicas, representam os valores atualizados de R\$ 56 (2020 - R\$ 0), e R\$ 17.649 (2020 - R\$ 16.801), respectivamente a probabilidade de perda provável e possível

17. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de custódia relativos ao Fundo são prestados pela própria administradora do Fundo. Os títulos privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão.

18. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

19. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Consta como partes relacionadas das operações do Fundo o cotista sênior – Arena Itaquera S.A., Sociedade de Propósito Específico (SPE) onde constam como sócios, a Consultoria Jequitibá Patrimonial S.A., empresa ligada a administradora BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, detentora de 89% do capital da SPE e a Odebrecht Participações e Investimento S.A. empresa ligada à Construtora Norberto Odebrecht S.A., a qual detém 11% do capital social da SPE.

A Arena Itaquera S.A. possui 623.047.661,029232 cotas do Fundo - Arena Fundo de Investimento Imobiliário.

Conforme consta no contrato particular de compromisso de investimentos (cotas seniores), o Fundo poderá pagar aos cotistas a título de remuneração alvo (máxima) de 115% do CDI, já líquida (e em acréscimo) do imposto de renda na fonte aplicável às distribuições realizadas ao cotista seniores (Benchmark). O atingimento efetivo do benchmark objetivado para as cotas seniores dependerá da performance dos direitos emergentes da Arena entre outros fatores de risco relacionados, razão pela qual não há qualquer garantia de rentabilidade, bem como o benchmark seja atingido, nada podendo os cotistas seniores reclamar, perante o Fundo e a administradora, a esse título.

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Em 29 de novembro de 2013 foi assinado contrato de alienação fiduciária de ações em garantia e outras avenças entre Jequitibá Patrimonial S.A., a Construtora Odebrecht Participações e Investimentos S.A. e a Caixa Econômica Federal (credor).

Conforme Instrumento Particular de Escrituração da 2^a (segunda) emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em série única, da espécie quiografária, a Arena Itaquera S.A., celebrou a Emissão de R\$ 350.000 (valor de emissão), tendo como debenturista a Odebrecht Participações e Investimentos S.A. As debêntures terão prazo de vigência de 6 meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 28 de novembro de 2014 ("data de vencimento").

A partir da primeira subscrição e integralização das debêntures ("data de liquidação"), as debêntures faz jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios incidentes sobre seu valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme aplicável, estabelecidos com base na variação acumulada de 117% das taxas médias diárias dos DI - depósitos interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas pela Cetip no informativo diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br) ("Taxa DI") ("Remuneração").

20. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 48 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	6.259	-	6.259
Propriedades para investimento	-	-	649.294	649.294
Total do ativo	-	6.259	649.294	655.553

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	4.788	-	4.788
Propriedades para investimento	-	-	644.655	644.655
Total do ativo	-	4.788	644.655	649.443

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na Nota 7 Propriedade para investimento.

21. Alteração estatutária

No exercício findo de 31 de dezembro de 2021, não houve alterações estatutárias.

22. Divulgação de informações

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

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

24. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2021 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

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

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável