

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM)

(CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações das posições financeiras	09
Demonstrações dos resultados	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13



Rua Silveira Peixoto, 1040 – Sala 1506 – Batel
Curitiba – PR - Fone: 3092 7470
www.rlsolution.com.br - corporativo@rlsolution.com.br

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos

Cotistas e a Administradora do

DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (Administrado pelo **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM**) - FUNDO, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas e práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Diamante Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2023, 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 Investimentos Imobiliários regidos pela Instrução CVM nº 516/2011 e alterações posteriores.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada “Responsabilidades 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.

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.

No presente trabalho, determinamos como principais assuntos de auditoria a serem tratados, os seguintes:



Rua Silveira Peixoto, 1040 – Sala 1506 – Batel
Curitiba – PR - Fone: 3092 7470
www.rlsolution.com.br - corporativo@rlsolution.com.br

1. Reconhecimento de receita sobre contratos de locação, estacionamento e Taxas de Adesão

Consideramos o reconhecimento das receitas sobre contratos de locação (receitas de aluguéis, estacionamento e taxas de adesão) como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo, tendo em vista a relevância dos montantes envolvidos bem como pela especificidade de cada contrato de locação firmado, em especial ao que se refere a descontos concedidos ou incondicionais, abatimentos e prazos de carência para o início dos fluxos de pagamento. Adicionalmente, a linearidade aplicada pela Administração para o reconhecimento da receita, tem por objetivo a redução de volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que o reconhecimento dos valores de receita com aluguéis seja realizado ao longo do prazo contratual, independentemente do prazo de recebimento dos valores formalizados em cada contrato.

Conforme divulgado na nota explicativa 11, foram reconhecidas receitas de aluguéis, estacionamento e taxas de adesão no exercício de 2023 no montante de R\$ 16.530 mil.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita sobre contratos de locação, estacionamento e taxas de adesão incluíram, mas não foram limitados a:

- Análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- Recálculo da receita de aluguéis, estacionamento e taxas de adesão do exercício para uma amostra de contratos, considerando especificidades contratuais de linearização da receita;
- Acompanhamento da evolução da receita no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da operação de Shopping.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas de contratos de locação, estacionamento e taxas de adesão para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras do fundo tomadas em conjunto.

2. Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração de seu valor justo. Conforme divulgado na nota explicativa 7, em 31 de dezembro de 2023 o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 256.100 mil, sendo que durante o ano de 2023 foi reconhecido a título de valorização fruto de ajuste de valor justo o montante de R\$ 635 mil. Para fins da apuração do valor justo das



Rua Silveira Peixoto, 1040 – Sala 1506 – Batel
Curitiba – PR - Fone: 3092 7470
www.rlsolution.com.br - corporativo@rlsolution.com.br

propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes ao menos uma vez ao ano.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram revisão da metodologia e do modelo utilizado pela Administração e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise sobre a razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administração do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e experiência do consultor independente contratado pela Administração do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto. Também avaliamos a adequação das divulgações sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

3. Obrigações por aquisição de imóvel (A pagar aquisição Shopping Estação)

Consideramos a Obrigação a pagar por aquisição de Imóvel (Shopping Estação) principal assunto de auditoria dada a representatividade desse passivo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como por ter sido gerada em dezembro de 2023, pela aquisição de 30% do referido shopping, conforme nota explicativa nº 07 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria tratou este assunto:

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento do passivo e seus efeitos no resultado incluíram, mas não foram limitados a:

- Análise do compromisso de compra e venda de imóveis firmado, avaliando os direitos e obrigações; e
- Inspeção dos comprovantes de liquidação e reconhecimento das obrigações;

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos aceitáveis os reconhecimentos do ativo e passivo do Fundo, conforme contrato de aquisição de imóvel para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras do fundo tomadas em conjunto.



Rua Silveira Peixoto, 1040 – Sala 1506 – Batel
Curitiba – PR - Fone: 3092 7470
www.rlsolution.com.br - corporativo@rlsolution.com.br

4. Impostos e Contribuições a Pagar – Demandas Judiciais

Consideramos os Impostos e Contribuições a Pagar principal assunto de auditoria dada a representatividade desses passivos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função do grau de julgamento e interpretação na determinação das premissas para sua escrituração em face de estar sendo questionado judicialmente.

Nota-se conforme demonstrado na nota explicativa nº 19 iii que há execução fiscal na qual é pleiteada a cobrança de supostos débitos de IPTU do exercício de 2017, onde foi apresentada exceção de pré-executividade, tendo em vista que o imposto cobrado está com exigibilidade suspensa e aguarda-se a análise do juiz. Em paralelo, o Fundo apresentou pedido de impugnação ao lançamento do IPTU dos anos de 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023, em decorrência de aumentos acima de 200% em relação ao exercício imediatamente anterior (2016), sem que houvesse uma justificativa plausível para tal incremento, cujo montante do processo atualizado e contabilizado era de R\$ 29.550 mil. Atualmente aguarda-se a análise da impugnação pelo juízo, e os consultores jurídicos do Fundo consideraram como possível a probabilidade de ganho.

Como nossa auditoria tratou este assunto:

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento do passivo e seus efeitos no resultado incluíram, mas não foram limitados a:

- Análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de passivo, inclusive as relativas a atualização monetária dos valores não recolhidos;
- Análise e cruzamento com os dados e valores em aberto constantes na Relação de Débitos de IPTU da Secretaria Municipal de Planejamento, Finanças e Orçamento do Município de Curitiba.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento do passivo do Fundo derivado dos Impostos e Contribuições a Pagar para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 ele determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo 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



Rua Silveira Peixoto, 1040 – Sala 1506 – Batel
Curitiba – PR - Fone: 3092 7470
www.rlsolution.com.br - corporativo@rlsolution.com.br

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

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 as 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 a 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



Rua Silveira Peixoto, 1040 – Sala 1506 – Batel
Curitiba – PR - Fone: 3092 7470
www.rlsolution.com.br - corporativo@rlsolution.com.br

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 os responsáveis pela 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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.

Rio de Janeiro (RJ), 26 de março de 2024.

**RONALDO
ARSIE
GUIMARAES:**
68883080904

Assinado digitalmente por RONALDO ARSIE
GUIMARAES:68883080904
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=VideoConferencia,
OU=15400783000178, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=
(em branco), CN=RONALDO ARSIE
GUIMARAES:68883080904
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2024.03.27 12:42:18-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2023.3.0

RONALDO ARSIE GUIMARÃES
Contador CRC (PR) nº 0033.757/O-1

**MARLON EDER DE
SOUZA:05933478**
970

Assinado de forma digital
por MARLON EDER DE
SOUZA:05933478970
Dados: 2024.03.27 12:31:51
-03'00'

MARLON EDER DE SOUZA
Contador CRC (PR) nº 0065.446/O-1



**GUIMARÃES E GONÇALVES AUDITORIA E
CONSULTORIA EMPRESARIAL SS
CRC Nº PR-007570/O-07
CVM Nº 11.967**

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Balanço patrimonial exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	4				
Operações compromissadas - LFT		-	0%	904	1%
Operações compromissadas - NTN		2.366	1%	-	0%
		2.366	1%	904	1%
Contas a receber					
Aluguéis, estacionamento e taxa de adesão	5	17.598	11%	18.071	19%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6	(13.736)	-9%	(14.085)	-15%
		3.863	2%	3.986	4%
Outros créditos					
Impostos a compensar		4	0%	4	0%
Despesa antecipada - Taxa de fiscalização		7	0%	-	0%
		11	0%	4	0%
Não Circulante					
Investimento					
Propriedades para Investimento	7				
Imóveis acabados		256.100	159%	121.400	125%
Terrenos		-	0%	-	0%
		256.100	159%	121.400	125%
Total do ativo		262.340	163%	126.294	130%
Passivo					
	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Impostos e contribuições a pagar	19.iii	29.549	18%	24.192	25%
Taxa de administração		30	0%	29	0%
Auditoria e custódia		69	0%	98	0%
Valores a pagar		100	0%	227	0%
		29.749	19%	24.546	25%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Distribuição de resultados a pagar anos anteriores	9	4.273	3%	4.273	4%
Distribuição de resultados a pagar	9	532	0%	520	1%
A pagar aquisição shopping Estação	8	67.147	42%	-	0%
		71.951	45%	4.793	5%
Total do passivo		101.700	63%	29.339	30%
Total do patrimônio líquido	10	160.640	100%	96.955	100%
Total do passivo e patrimônio líquido		262.340	163%	126.294	130%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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

	Nota	Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
Receitas e despesas com propriedades para Investimento	11		
Receitas de aluguéis e Taxas		15.535	20.219
Receita de estacionamento		995	668
Ajuste a valor justo		635	8.627
Provisão para créditos de liquidação duvidosa		349	(1.819)
Comissões		(417)	(485)
Administração do condomínio		(222)	(281)
Vacância		(1.157)	(1.315)
		15.718	25.614
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Resultado com operações compromissadas		74	30
		74	30
Outras receitas e despesas			
Juros sobre obrigações por aquisição de imóvel	8	(147)	(451)
Provisão com imposto de renda		(17)	(8)
		(163)	(459)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		15.629	25.185
Receitas (despesas) operacionais	12		
Descontos contratuais		(6.850)	(9.062)
Despesas tributárias		(5.630)	(6.939)
Taxa de administração		(363)	(344)
Consultoria		(6)	(59)
Auditoria e custódia		(62)	(47)
Corretagem		(13)	(12)
Taxa de fiscalização da CVM		(58)	(9)
Tarifa bancárias		(8)	(7)
Outras despesas operacionais		(48)	1
		(13.038)	(16.479)
Lucro líquido do(s) período(s) / exercício		2.591	8.706
Quantidade de cotas em circulação		12.510,817	7.305.342
Resultado por cota - R\$		207,133	1,192
Valor patrimonial da cota - R\$		12,8401	13,2718

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais

	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Resultados acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021	126.190	-	(56.694)	69.496
Aplicações do período	19.917	-	-	19.917
Resultado do período	-	-	8.706	8.706
Distribuição de rendimentos	-	(1.164)	-	(1.164)
Em 31 de dezembro de 2022	146.107	(1.164)	(47.988)	96.955
Aplicações do período	68.443	-	-	68.443
Resultado do período	-	-	2.591	2.591
Distribuição de rendimentos	-	(7.350)	-	(7.350)
Em 31 de dezembro de 2023	214.550	(8.514)	(45.397)	160.640

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do fluxo de caixa (método indireto)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais

	Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
Resultado dos períodos/exercício	2.591	8.706
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo das propriedades de investimento	(635)	(8.627)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(349)	1.818
Provisão de impostos	5.357	6.939
	6.965	8.837
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Impostos a compensar	0	1
Provisão auditoria / custódia	(29)	25
Provisão taxa de administração	1	4
Valores a receber	473	(2.285)
Valores a pagar	(127)	-
Outros pagamentos (recebimentos) diversos	(66)	105
Provisão taxa de fiscalização	(7)	-
Juros sobre obrigações por aquisição de imóvel	147	-
Distribuição de resultados a pagar	12	520
Caixa líquido das atividades operacionais	404	(1.630)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ativos imobiliários	(67.000)	(25.090)
Caixa líquido das atividades de investimento	(67.000)	(25.090)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	68.443	19.917
Rendimentos pagos	(7.350)	(1.164)
Caixa líquido das atividades de financiamento	61.093	18.753
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.462	870
Caixa e equivalentes de caixa - início do(s) período(s) / exercício	904	34
Caixa e equivalentes de caixa - fim do(s) período(s) / exercício	2.366	904
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.462	870

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais - exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM (Até 29 de janeiro de 2021 pelo Banco Modal S.A.), foi constituído em 10 de novembro de 2016 e iniciou suas operações em 13 de fevereiro de 2017, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de dez anos, podendo ser prorrogado por mais cinco anos, conforme deliberado em assembleia geral de cotistas.

A gestão da carteira do Fundo compete a BTG Pactual Gestora de Investimentos Alternativos Ltda.

Os serviços de custódia e tesouraria do Fundo competem ao Administrador.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras. Não há limitação no público alvo do Fundo.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no seu regulamento, preponderantemente, por meio de investimento no imóvel do tipo empreendimento comercial denominado Shopping Ventura, localizado na cidade de Curitiba, Paraná, na Rua Itacolomi, nº. 292 e aquisição de outros imóveis, desde que aprovados em Assembleia Geral de Cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Não obstante a diligência do Administrador no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o seu patrimônio, pelas características dos ativos que o compõem, os quais o sujeitam a oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente de tais ativos.

2 Base de 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 dessas 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.

A moeda funcional do Fundo é o real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação do resultado

As receitas e despesas são registradas por regime de competência.

b) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e 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 doze 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 doze meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, doze meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data de aquisição, 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) Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo por meio da elaboração de laudo de avaliação feito por empresa especializada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado. A metodologia e as premissas utilizadas para a mensuração do valor justo estão descritas detalhadamente na Nota Explicativa 7 e estão em conformidade com o artigo 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

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 incluiu 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.

e) 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.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

f) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa foi calculada com base no histórico e nos riscos de inadimplência, bem como na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela administração.

g) Apuração do resultado

Receita de aluguel

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

Receita com estacionamento

Refere-se a receita decorrente da participação e exploração dos estacionamentos do Shopping Center, com cobrança de clientes pela permanência de seus veículos no estacionamento. Estas receitas são apropriadas no momento da cobrança ao cliente.

Reconhecimento de outras receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração do resultado do exercício em que ocorram, independentemente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios foram transferidos.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Operações compromissadas – LFT	-	904
Operações compromissadas – NTN	2.366	-
Total	2.366	904

5 Contas a Receber

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo de contas a receber com aluguéis, estacionamento e taxa de adesão é composto pelos seguintes valores e faixa de vencimento:

Contas a receber	Vencimento	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamentos	a vencer	R\$ 2.400	R\$ 2.501
Aluguel de imóveis	a vencer	R\$ 1.303	R\$ 1.300
Estacionamento	a vencer	R\$ 159	R\$ 175
Taxa de administração	a vencer	R\$ -	R\$ 10
Total a vencer		R\$ 3.862	R\$ 3.986

Contas a receber	Vencimento	31/12/2023	31/12/2022
Aluguel de imóveis	vencido	R\$ 13.166	R\$ 13.525
Estacionamento	vencido	R\$ -	R\$ -
Taxa de adesão	Vencido	R\$ 47	R\$ 43
Taxa de administração	vencido	R\$ 522	R\$ 517
Total vencido		R\$ 13.736	R\$ 14.085

Total a receber		R\$ 17.598	R\$ 18.071
------------------------	--	-------------------	-------------------

6 Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo apresenta provisão para créditos de liquidação duvidosa no montante total de R\$ 13.736 (R\$ 14.085 em 31 de dezembro de 2022), referente a 100% dos valores a receber com alugueis e taxa de adesão vencidos. Conforme composição demonstrada abaixo:

Valores a receber vencidos em 31/12/2023				
	Aluguel	Taxa de administração	Taxa de adesão	Total
Acordo realizados	9.140	391	24	9.555
Sem acordo	4.027	131	23	4.181
Total	13.167	522	47	13.736

Valores a receber vencidos em 31/12/2022				
	Aluguel	Taxa de administração	Taxa de adesão	Total
Acordo realizados	8.345	360	6	8.711
Sem acordo	5.180	158	36	5.374
Total	13.525	518	42	14.085

7 Propriedade para investimento

Segue movimentação da propriedade para investimento:

Total em 31 de dezembro de 2021	112.953
Reformas e benfeitorias	-
Terrenos	(180)
Ajuste a valor justo	8.627
Total em 31 de dezembro de 2022	121.400
Reformas e benfeitorias	65
Aquisição Shopping Estação (ii)	134.000
Terrenos	-
Ajuste a valor justo	635
Total em 31 de dezembro de 2023	256.100

(i) Ventura Shopping

Em 14 de fevereiro de 2017, o Fundo arrematou por meio do leilão, 100% do imóvel localizado na Rua Itacolomi, 292, Curitiba/PR, onde está localizado o Ventura Shopping de Descontos (“Shopping” ou “Ventura Shopping”), denominado Shopping Total Curitiba até 3 de setembro de 2018. O Shopping foi arrematado pelo valor de R\$144.444, sendo depositado R\$28.889, equivalentes a 20% de entrada e o restante em 60 parcelas iguais mensais, consecutivas e atualizadas monetariamente a partir da data do leilão pelo INPC. A comissão do leiloeiro foi de R\$ 7.244.

Sob matrícula nº 3.171 do registro de imóveis da 6ª Circunscrição de Curitiba/PR, o Shopping possui um terreno de 31 mil m² e conta com 77 mil m² de área construída situado no bairro Portão. O Shopping ficou conhecido na cidade por oferecer uma ampla mistura de lojas, estar a poucos minutos do centro de Curitiba com fácil acesso para os moradores dos bairros Cidade Industrial, Novo Mundo, Fazendinha, Sítio Cercado, Água Verde, Capão Raso, Boqueirão e Alto Boqueirão. O Shopping conta hoje com 3 lojas âncora e 20 lojas de alimentação.

Em 31 de dezembro de 2018, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado (Setape Assessoria Econômica Ltda. “Setape”), concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping (“Laudo”) referente ao período findo em 30 de novembro de 2018, considerando o valor justo de R\$187.502. Com base no valor apurado no laudo e nos gastos com reformas e benfeitorias na propriedade de investimento de R\$ 2.376, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ (8.569).

Em 31 de dezembro de 2019, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado, Setape, concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping referente à data base 31 de dezembro de 2019 considerando o valor justo de R\$160.283. Com base no valor apurado no laudo e nos gastos com reformas e benfeitorias na propriedade de investimento de R\$ 3.969, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ (31.188).

Em 31 de dezembro de 2020, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado, Setape, concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping referente à data base 31 de dezembro de 2020 considerando o valor justo de R\$155.496. Com base no valor apurado no laudo e nos gastos com reformas e benfeitorias na propriedade de investimento de R\$ 96, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ (4.784).

Em 31 de dezembro de 2021, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado, Valore Auditoria, Contabilidade e Finanças S/S Ltda., concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping referente à data base 31 de dezembro de 2021 considerando o valor justo de R\$ 112.773. Com base no valor apurado no laudo, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ (42.726).

Em 31 de dezembro de 2022, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado, CBRE Consultoria do Brasil Ltda., concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping referente à data base 31 de dezembro de 2022 considerando o valor justo de R\$ 121.400. Com base no valor apurado no laudo, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ 8.627.

A análise do valor foi feita com base no fluxo de caixa projetado de receitas e despesas, adotando como premissas os valores contratados de aluguéis mínimos das lojas e projeção para as demais receitas do empreendimento, níveis de vacância, inadimplência e despesas do empreendimento, com base no histórico do shopping center, condições do mercado e supondo gestão competente do empreendimento.

Os Fluxos de Caixa projetados foram modelados utilizando-se o software ARGUS Enterprise, versão 11.7.

Os Fluxos de Caixa Projetados foram elaborados desconsiderando a inflação no período de análise, ou seja, a projeção é feita em “moeda forte”. O Fluxo considera 100% de participação no empreendimento.

Principais premissas adotadas para a projeção das receitas e despesas do fluxo de caixa:

Prazo Fluxo de Caixa: 10 anos.

Taxa de Desconto: 10,75% a.a. (cenário neutro)

Taxa de Capitalização (11º ano): 8,75% a.a. (cenário neutro)

Em 31 de dezembro de 2023, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado, CBRE Consultoria do Brasil Ltda., concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping referente à data base 31 de dezembro de 2023 considerando o valor justo de R\$ 122.100. Com base no valor apurado no laudo, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ 635.

A análise do valor foi feita com base no fluxo de caixa projetado de receitas e despesas, adotando como premissas os valores contratados de aluguéis mínimos das lojas e projeção para as demais receitas do empreendimento, níveis de vacância, inadimplência e despesas do empreendimento, com base no histórico do shopping center, condições do mercado e supondo gestão competente do empreendimento. Os Fluxos de Caixa projetados foram modelados utilizando-se o software ARGUS Enterprise, versão 13.0.

Os Fluxos de Caixa Projetados foram elaborados desconsiderando a inflação no período de análise, ou seja, a projeção é feita em “moeda forte”. O Fluxo considera 100% de participação no empreendimento.

Principais premissas adotadas para a projeção das receitas e despesas do fluxo de caixa:

Prazo Fluxo de Caixa: 10 anos.

Taxa de Desconto: 11,00% a.a. (cenário neutro)

Taxa de Capitalização (11º ano): 9,00% a.a. (cenário neutro)

Em 2023 foram realizados R\$ 65 em investimentos com reformas e revitalizações.

Em 2022 não foi realizado investimentos com reformas e revitalizações.

Sobre o shopping

O Ventura Shopping de Descontos é reconhecido como o maior Shopping de descontos da capital paranaense, inaugurado em 1997. Em seus quase 77 mil m² de área construída, 23 mil m² de área bruta locável (“ABL”), com mais de 200 lojas em um variado mix integrado pelas âncoras Americanas, Havan, e FATEC.

Com forte vocação para serviços e lazer, o Ventura Shopping possui Praça de Alimentação com 26 restaurantes, entre eles Burger King, Bobs, McDonald’s, Rock Grill e Bier Hoff, além de cinco salas de cinema Cinesystem.

A apenas 15 minutos do centro da cidade, o Ventura Shopping oferece fácil acesso aos moradores dos bairros Cidade Industrial, Novo Mundo, Fazendinha, Sítio Cercado, Água Verde, Capão Raso, Boqueirão e Alto Boqueirão.

Adquirido em 14 de fevereiro de 2017, o Grupo Tacla e JCR Empreendimentos têm trabalhado na modernização do empreendimento e investimentos iniciais foram focados na manutenção e adequação dos principais equipamentos como escadas rolantes, elevadores, máquinas de ar condicionado e manutenções nas redes elétricas e hidráulicas.

Em pleno momento de revitalização, os esforços foram direcionados em trazer maior conforto, segurança e facilitar a circulação do cliente pelo shopping através da abertura de corredores, estabelecendo uma praça central. Na sequência, os investimentos foram aplicados na revitalização de parte de um novo setor denominado “Setor Verde” com área de aproximadamente 2 mil m², aberto ao público em 31 de maio 2018.

Sobre a performance do shopping

Conforme descrito mais acima, o shopping foi arrematado pelo Fundo num leilão público em fevereiro de 2017 e, desde então, tem passado por um grande processo de reestruturação, renegociações com os lojistas, renegociação de contratos com fornecedores, inauguração de novas alas, retomada de espaços de lojas inadimplentes, abertura de novas lojas etc. Apesar do pouco tempo muitas coisas já foram concretizadas, como por exemplo a inauguração de novas alas e revitalização de outras, conforme descrito anteriormente. Em 31 de dezembro de 2023, o Shopping tinha uma Área Bruta Locável (“ABL”) de 23.468 m², com vacância de 17,00%.

(ii) Shopping Estação Curitiba

Em 21 de dezembro de 2023, o Fundo firmou o compromisso de compra e venda de imóveis e outras avenças junto a BR MALLS Participações S.A, para a compra de 30% do Shopping Estação Curitiba, bem como o respectivo terreno composto pelo Condomínio Shopping Estação e pelo condomínio Estação Office, localizado na Avenida Sete de Setembro nº 2.775, situado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná. O Preço de Aquisição foi definido em R\$ 134.000, sendo R\$67.000 liquidados a título de “primeira parcela” em 26 de dezembro de 2023 e o saldo residual de R\$67.000 (a título de “segunda parcela” a ser liquidado na data de outorga.

A Segunda Parcela do Preço de Aquisição estará sujeita à incidência de correção monetária pela variação positiva acumulada do Certificado de Depósitos Interbancários divulgada pela B3 (“CDI”), desde a data de assinatura deste Contrato até o Dia Útil imediatamente anterior ao respectivo pagamento, pro rata die, sem qualquer limitação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o investimento está marcado a R\$ 134.000 (preço de aquisição) e consequentemente a valor justo tendo em vista o evento de liquidez da compra realizada ao final de dezembro de 2023.

Sobre o shopping

O Shopping Estação foi inaugurado em 14 de novembro de 1997 em um prédio anexo ao Museu Ferroviário, que reúne a memória sobre a antiga estação ferroviária de Curitiba, atraindo o público com uma extensa lista de atrações para o curitibano.

Localizado na região central e cercado por grandes avenidas, o empreendimento tornou-se referência na cidade. Passou pela sua primeira expansão e revitalização em 2002, agregando operações de peso como Renner, Riachuelo e Americanas.

Em 2007 foi adquirido pelo grupo ALLOS, a maior plataforma de entretenimento, lifestyle, serviços e compras do Brasil, passando por um processo constante de qualificação.

Atualmente opera como centro de compras sem perder sua herança de lazer, apresentando diversas opções para o entretenimento em família e amigos.

Sobre a performance do shopping

Conforme descrito mais acima, o shopping foi adquirido pelo Fundo em dezembro de 2023. O shopping conta em 31 de dezembro de 2023 com 113 lojas, sendo 4 restaurantes, 40 operações na praça de alimentação, 10 salas de cinema, estacionamento com 1.364 vagas e 1 torre comercial. Sua média de consumidores/mês está em 900 mil. Em 31 de dezembro de 2023, o Shopping tinha uma Área Bruta Locável (“ABL”) de 33.043,13m², com vacância de 8,3%.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, houve a apuração do resultado do empreendimento adquirido calculado pela oscilação do saldo de caixa disponível entre a data de aquisição do empreendimento e a data de fechamento do exercício (regime de caixa) no montante de R\$51 repassados ao fundo em janeiro de 2024.

8 Obrigações por Aquisição de Imóvel

Em 21 de dezembro de 2023, o Fundo firmou o compromisso de compra e venda de imóveis e outras avenças junto a BR MALLS Participações S.A, para a compra de 30% do Shopping Estação Curitiba. O Preço de Aquisição foi definido em R\$ 134.000, sendo R\$67.000 liquidados a título de “primeira parcela” em 26 de dezembro de 2023 e o saldo residual de R\$67.000 (a título de “segunda parcela” a ser liquidado na data de outorga.

A Segunda Parcela do Preço de Aquisição estará sujeita à incidência de correção monetária pela variação positiva acumulada do Certificado de Depósitos Interbancários divulgada pela B3 (“CDI”), desde a data de assinatura deste Contrato até o Dia Útil imediatamente anterior ao respectivo pagamento, pro rata die, sem qualquer limitação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo registrou despesa no montante de R\$ 147 referente à atualização do saldo devedor pelo CDI.

9 Distribuição de Resultados a pagar

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 de cada exercício social.

Os rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo, deduzidos de qualquer investimento, serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de dez dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas semestralmente e a base de cálculo dos rendimentos calculados nos semestres de 2023 e 2022 é a seguinte:

	31/12/2023	30/06/2023
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	(1.211)	3.802
(-) Receitas por competência, que não transitaram pelo caixa do Fundo	(1.563)	250
(+) Despesas por competência, que não transitaram pelo caixa do Fundo	5.767	305
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	2.993	4.357
(=) % a distribuir	100,00%	100,00%
(=) Rendimentos incorporados ao Fundo	-	-
Rendimentos a distribuir	2.993	4.357

	31/12/2022	30/06/2022
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	6.486	2.221
(-) Receitas por competência, que não transitaram pelo caixa do Fundo	(18.752)	(4.150)
(+) Despesas por competência, que não transitaram pelo caixa do Fundo	13.455	1.610
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	1.189	(320)
(=) % a distribuir	97,90%	-
(=) Rendimentos incorporados ao Fundo	25	-
Rendimentos a distribuir	1.164	-

Os valores distribuídos nos exercícios anteriores encontram-se pendentes de liquidação, sendo o montante de R\$ 4.273 referente a exercícios anteriores e o montante de R\$ 532 referente a base de distribuição do 2º semestre de 2023, que foi liquidada em evento subsequente (janeiro/24).

10 Patrimônio líquido

a) Integralização e valor das cotas

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo apresenta patrimônio líquido de R\$ 160.640 (R\$ 96.955 em 2022), representado por 12.510.797,4361 cotas escriturais e nominativas (7.305.341,9945 em 2022), integralmente subscritas e integralizadas. O valor patrimonial unitário da cota, acrescido dos resultados auferidos, é de R\$ 12,8401 (R\$ 13,2717 em 2022).

b) Emissão de cotas

A primeira emissão de cotas do Fundo, encerrada em 14 de fevereiro de 2017, por meio da qual foram subscritas 150.000.000 cotas, totalizando o valor de R\$ 150.000, que serão integralizadas a prazo pelos cotistas.

Em 16 de fevereiro de 2018 foi iniciada a 2º emissão de cotas no montante total de R\$ 46.000 referente a 46.000.000 cotas, emitidas em duas séries, em classe única, nominativas e escriturais, com o valor unitários de R\$ 1,00 (um real), cujo encerramento se deu em 23 de fevereiro de 2018 em razão da subscrição da totalidade das cotas ofertadas. Essa 2º emissão foi deliberada e aprovada pelos cotistas através de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (AGC), realizada em 25 de agosto de 2017.

Em 09 de setembro de 2022 através do comunicado ao mercado e em linha com o Calendário de Eventos, indicado e definido no Fato Relevante, divulgado pelo Fundo em 24 de agosto de 2022, o Fundo realizou grupamento de cotas, o qual resultou a quantidade de aproximadamente 290 (duzentos

e noventa) cotas inteira, sendo este o total resultante da soma das frações remanescentes, que serão liquidadas via leilão, o qual será operacionalizado junto à B3, através da corretora BTG PACTUAL CTVM. Encerrado o fluxo de tratamento de frações, o Fundo passará a possuir 7.111.482 (sete milhões, cento e onze mil, quatrocentos e oitenta e duas) cotas inteiras, sendo essa a nova quantidade de cotas emitidas final decorrentes do grupamento realizado.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram integralizadas 5.205.455,4415 cotas ao valor total de R\$ 68.443.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram integralizadas 16.238.082,1852 cotas ao valor total de R\$ 19.917.

A medida que há necessidade de caixa, os cotistas realizam aportes utilizando as cotas subscritas.

c) Amortização de cotas

Não ocorreram amortizações de cotas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

d) Resgate de cotas

As cotas do Fundo não são resgatáveis, exceto quando do encerramento do Fundo.

11 Receitas e Despesas com Propriedades para Investimento

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Receitas</u>	<u>17.165</u>	<u>29.513</u>
Aluguel e taxa	15.535	20.219
Estacionamento	995	668
Ajuste a valor justo (a)	635	8.627
 <u>Despesas</u>	 <u>(1.447)</u>	 <u>(3.899)</u>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (b)	349	(1.819)
Comissões	(417)	(485)
Administração de Condomínio	(222)	(281)
Vacância	(1.157)	(1.315)
 Total	 15.718	 25.614

O Fundo auferiu receitas oriundas do aluguel das lojas e do estacionamento do Ventura Shopping.

(a) Foi reconhecido o ajuste para valor justo sobre a propriedade para investimento de acordo com a avaliação de especialista, conforme nota explicativa nº 7.

(b) Se trata do efeito da estimativa para perdas constituída com base em premissas históricas, de acordo com a nota explicativa nº 6.

12 Receitas (Despesas) Operacionais

	31/12/2023 - % PL		31/12/2022 - % PL	
Descontos contratuais	(6.850)	4,27%	(9.063)	9,34%
Despesas tributárias	(5.630)	3,50%	(6.939)	7,16%
Taxa de administração	(363)	0,23%	(344)	0,36%
Consultoria	(6)	0,00%	(59)	0,06%
Auditoria e custódia	(62)	0,04%	(47)	0,05%
Corretagem	(13)	0,01%	(12)	0,01%
Taxa de fiscalização da CVM	(58)	0,04%	(9)	0,01%
Outras despesas operacionais	(48)	0,03%	1	0,01%
Tarifa bancárias	(8)	0,00%	(7)	0,00%
Total	(13.038)	8,12%	(16.479)	17,00%

13 Fatores de risco

Risco de liquidez

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

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Ainda, os fundos de investimento imobiliário que possuem maior liquidez na negociação de suas cotas estão admitidos à negociação em mercado de bolsa, o que não ocorre com as Cotas do presente Fundo, que encontram-se admitidas à negociação no mercado de balcão organizado administrado pela B3.

Adicionalmente a todo o exposto, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Risco Relativo às Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor

Eventualmente, o Fundo pode vir a investir em empreendimento em construção e/ou vir a realizar a reforma de algum ativo de sua propriedade. Em tais situações, o empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de Diluição

O Regulamento do Fundo não prevê que os atuais cotistas têm direito de preferência na aquisição de cotas objeto de novas emissões. Dessa forma, nas novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. Ainda, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Risco de Questionamento Estrutural

A estrutura do Fundo, sua Política de Investimento, forma de administração dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez, assim como forma de contabilização do Fundo e a forma de distribuição de rendimentos pode gerar questionamentos de origem fiscal e, em última análise, aplicação de tributação diversa da observada, com possível aumento da carga tributária e, conforme o caso, ocasionar prejuízos ao Fundo e aos Cotistas, o que pode vir a afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, por consequência, dos cotistas.

Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, cotas de emissão do Fundo que representem percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da

Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

As regras tributárias dos fundos estão vigentes desde a edição dos mencionados diplomas legais, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, mas existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

Risco Institucional

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras. Atualmente, a economia está em situação instável e não é possível prever, com precisão, o rumo que será adotado. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Risco macroeconômicos gerais

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

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao setor imobiliário;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

Risco de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podem gerar oscilação no valor das cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas.

Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

O preço dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas ao Fundo. Esses fatores podem implicar no desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência dos aluguéis, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Risco jurídico

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

Risco de patrimônio negativo

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo pode, dependendo do entendimento do judiciário e dos órgãos reguladores, culminar na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco do investimento em Shopping Center

O Fundo pretende investir os recursos captados preponderantemente no segmento de shopping center, hipótese em que há que se notar: (i) que os resultados do Fundo em relação a esse investimento dependerão das vendas geradas pelas lojas instaladas no shopping center; (ii) que o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que podem levar à queda nos gastos do consumidor; e (iii) que o desempenho dos shopping centers está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Adicionalmente, o aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em shopping centers dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do shopping center. Condições econômicas adversas no local onde cada shopping center está localizado podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis no shopping center. Uma série de empreendedores do setor de shopping centers concorrem com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O shopping center pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do shopping center tenham interesses econômicos diversos, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante. Ainda, os contratos de locação no setor de shopping center possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais. Como exemplo, podemos citar que o valor do aluguel poderá ser revisto judicialmente, podendo ser reduzido ou aumentado, para adequar-se ao valor de mercado, mediante ação proposta pelo locatário ou pelo locador, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão para a aquisição do Shopping Center, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Visto que o Fundo investirá os recursos da 1ª Emissão em shopping center, haverá uma grande concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco Operacional

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização do Shopping Center, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

14 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo aplicar em operações no mercado de derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, mediante prévia aprovação dos cotistas em assembleia geral, cuja exposição sejam sempre, no máximo, até 5% do valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

15 Remuneração da administração

Pelos serviços de administração, gestão e custódia qualificada dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, será devida pelo Fundo uma taxa de administração de 0,01% ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com o valor de remuneração mínima mensal de R\$ 25. A remuneração mínima mensal será atualizada anualmente pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas do Rio de Janeiro – RJ, ou por outro índice que por ventura venha a substituí-lo.

A taxa de administração será devida independentemente do Fundo passar a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo. A assembleia geral de cotistas poderá estabelecer que o método alternativo de cobrança da taxa de administração seja aplicado mesmo quando o Fundo integre ou passe a integrar índice de mercado no mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável.

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 3º (terceiro) dia útil de cada mês subsequente.

A remuneração do Gestor será deduzida da taxa de administração, sendo certo que tal despesa será paga diretamente pelo Fundo.

Não é cobrado qualquer valor a título de taxa de ingresso, saída e performance.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi apropriada a título de taxa de administração a despesa de R\$ 363 (R\$ 344 em 31 de dezembro de 2022).

16 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.

17 Rentabilidade do Fundo

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

	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Valor patrimonial da cota - R\$</u>	<u>Rentabilidade do Fundo (*)</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	97.303	12,8400	-3,25
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022	63.930	13,2717	556,84

(*) Apurada considerando a variação da Cota no período.

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

18 Deliberações em Assembleias

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 07 de julho de 2020 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: a) O reinvestimento dos rendimentos retidos parcialmente, auferidos pelo Fundo e apurados segundo o regime de caixa no valor de R\$ 586.864,21, calculados na forma do art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 25 de agosto de 2020 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: a) Aprovação das demonstrações financeiras do Fundo correspondentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 e parecer dos auditores independentes; b) A submissão à CVM do presente instrumento, bem como quaisquer outros documentos exigidos pela regulamentação em vigor.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 21 de janeiro de 2021 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: a) Transferência da administração do Fundo e de todos os atos a ela correlatos para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, após o fechamento das operações do dia 29 de janeiro de 2021; b) A alteração do Regulamento, a fim de adaptá-lo à substituição da administração do Fundo; e c) outros assuntos de interesse do Fundo.

Em Assembleia Geral de Cotistas extraordinária realizada em 12 de maio de 2021 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (i) Nos termos do artigo 4.7. do Regulamento do Fundo, autorizar a Administradora a prorrogar a contratação da LAREDO ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 27.188.442/0001-60 ("Laredo"), por um período de 5 (cinco) meses.; (ii)) Independentemente da aprovação do item "i" acima, aprovar o pagamento da remuneração para a Laredo, no período de 22 de março de 2021 até 12 de maio de 2021; (iii) A autorização para que o Fundo adquira cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, assim como por sociedades do grupo econômico da Administradora, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável; (iv) Aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas da Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico.

Em Assembleia Geral de Cotistas ordinária realizada em 23 de junho de 2021 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: A assembleia geral foi regularmente instalada, tendo em vista o recebimento de manifestações de voto por escritos de Cotistas que representam 96.73% das cotas emitidas do Fundo. Os Cotistas deliberaram, de forma unânime e sem quaisquer ressalvas ou reservas, por aprovar: (i) As contas e demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório

do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 6 de setembro de 2021 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (i) A assembleia geral foi regularmente instalada, tendo em vista o recebimento de manifestações de voto por escritos de Cotistas que representam 96.73% das cotas emitidas do Fundo. Os Cotistas deliberaram, de forma unânime e sem quaisquer ressalvas ou reservas, por aprovar: (i) As contas e demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020; (ii) o pagamento da remuneração para a Laredo, no período de 22 de agosto de 2021 até 06 de setembro de 2021.

Conforme termo de apuração do procedimento de consulta formal iniciado em 14 de abril de 2023 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (i) A aprovação das contas e demonstrações contábeis do Fundo, devidamente auditadas, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Conforme termo de apuração do procedimento de consulta formal iniciado em 06 de dezembro de 2023 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (i) A aprovação da oferta pública primária da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“Oferta”), realizada segundo o rito de registro automático, nos termos do Art. 26, inciso VII, da Resolução CVM 160, para distribuição de até R\$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), em classe e série únicas, nominativas e escriturais, conforme as características constantes do regulamento do Fundo, sendo o preço unitário de emissão o valor de R\$ 13,14835095, calculado com base no valor da cota apurado no dia útil anterior ao envio da Consulta Formal (“Novas Cotas”), com as características constantes na ordem do dia.

19 Outras informações

i) 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.

ii) Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 472/08, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Guimarães e Gonçalves Auditoria e Consultoria Empresarial relacionado a este Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente, tampouco promover os interesses deste.

iii) Demandas judiciais

As ações de natureza tributária classificadas como risco possível, refere-se a execução fiscal na qual é pleiteada a cobrança de supostos débitos de IPTU do exercício de 2017, onde foi apresentada exceção de pré-executividade, tendo em vista que o imposto cobrado está com exigibilidade suspensa e aguarda-se a análise do juiz. Em paralelo, o Fundo apresentou pedido de impugnação ao lançamento do IPTU dos anos 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023 cujo montante do processo atualizado era de R\$29.550, em decorrência de aumentos acima de 200% em relação ao exercício imediatamente anterior (2016), sem que houvesse uma justificativa plausível para tal incremento. Atualmente aguarda-se a análise da impugnação pelo juízo, e os consultores jurídicos do Fundo consideraram como

probabilidade possível de ganho.

<u>Ano</u>	<u>Valor atualizado</u>
2017	5.233
2018	5.052
2019	4.752
2020	4.421
2021	4.193
2022	3.761
2023	2.138
<u>Total</u>	<u>29.550</u>

iv) Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía os seguintes saldos com o Administrador:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Operações compromissadas	2.366	904
Taxa de administração	(30)	(29)

v) Serviços de tesouraria e custódia

O serviço de tesouraria e custódia é realizado pelo Banco BTG Pactual S.A.

20 Eventos Subsequentes

Em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 foi publicada pela CVM e posteriormente em 28 de março de 2023 alterada pela Resolução CVM nº 181 e 184, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, tendo todos os fundos em funcionamento adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 27 de setembro de 2023 a CVM publicou a Resolução 187 que fez alterações pontuais na Resolução CVM nº 175, com vigência a partir de 2 de outubro de 2023. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pela Administradora

Em 12 de dezembro de 2023 foi aprovado a Lei Nº 14.754, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras, entidades controladas e trusts no exterior; altera as Leis nºs 11.033, de 21 de dezembro de 2004, 8.668, de 25 de junho de 1993, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); revoga dispositivos das Leis nºs 4.728, de 14 de julho de 1965, 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.532, de 10 de dezembro de 1997, 10.426, de 24 de abril de 2002, 10.892, de 13 de julho de 2004, e 11.033, de 21 de dezembro de 2004, do Decreto-Lei nº 2.287, de 23 de julho de 1986, e das Medidas Provisórias nºs 2.189-49, de 23 de agosto de 2001, e 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. As alterações oriundas da Lei, não causaram impactos relevantes no fundo.

Em 12 de março de 2024 a CVM publicou a Resolução 200 que postergou o prazo para adaptação da Resolução CVM nº 175. O prazo foi ajustado para até 30 de junho de 2025, com exceção dos fundos de investimento em direitos creditórios – FIDC, que devem adaptar-se até 29 de novembro de 2024

* * *

Allan Hadid
Diretor

Roberto Luis Cardoso Inacio
Contador
CRC-RJ- 111.109-O/4