

## **Demonstrações Financeiras**

### **Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 31.847.293/0001-70**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. -  
CNPJ: 45.246.410/0001-55)

31 de dezembro de 2021  
com Relatório do Auditor Independente

## **Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 31.847.293/0001-70**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

### **Demonstrações financeiras**

31 de dezembro de 2021

#### **Índice**

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras..... | 1  |
| Demonstrações financeiras auditadas                                       |    |
| Balanço patrimonial .....                                                 | 6  |
| Demonstração do resultado .....                                           | 7  |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....                      | 8  |
| Demonstração dos fluxos de caixa - método direto.....                     | 9  |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras .....                     | 10 |

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos

Cotistas e ao Administrador do

**Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Rio de Janeiro - RJ

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário (“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 período de 05 de março (data do início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 05 de março a 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 período 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. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

### Determinação do valor justo dos ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía investimentos em ativos financeiros de natureza imobiliária mensuradas a valor justo no montante de R\$ 43.393 mil, que representavam 99,76% do patrimônio líquido. A determinação do valor justo desses ativos foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos 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 dos ativos financeiros de natureza imobiliária, conforme descrito na nota explicativa nº 5.

#### *Como nossa auditoria tratou esse assunto:*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo dos ativos financeiros de natureza imobiliária, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre os ativos financeiros de natureza imobiliária fornecidos pelo Administrador do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas, metodologia selecionadas, objetividade e competência do avaliador externo contratado pelo Administrador do Fundo, bem como realizamos análise dos atos societários e contrato de compra e venda para teste de existência. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo dos ativos financeiros de natureza imobiliária, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras**

O Administrador 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, o Administrador 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 o Administrador 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 o Administrador do Fundo, aquele 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 detecta 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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 pelo Administrador do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador do Fundo, 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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, 31 de março de 2022.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-SP015199/O

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gilberto Bizerra De Souza', is written over the printed name and registration number.

Gilberto Bizerra De Souza  
Contador CRC-RJ076328/O-2

**Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 31.847.293/0001-70**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Balanço patrimonial

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

|                                                | Nota | Quantidade | 31/12/2021     |        |
|------------------------------------------------|------|------------|----------------|--------|
|                                                |      |            | Valor contábil | % PL   |
| Ativo                                          |      |            |                |        |
| Circulante                                     |      |            |                |        |
| Disponibilidades                               |      |            | 330            | 0,76   |
| Banco Genial S.A.                              |      |            | 330            | 0,76   |
| Ativos financeiros de natureza não imobiliária |      |            | 5              | 0,01   |
| Cotas de fundos de investimentos               |      |            |                |        |
| Brasil Plural Cash Fundo de Investimento Renda |      |            |                |        |
| Fixa Referenciado DI                           | 4    | 5.051      | 5              | 0,01   |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária     |      |            | 43.393         | 99,76  |
| Cotas de sociedade investida                   |      |            |                |        |
| Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | 5    | 20.799.751 | 43.393         | 99,76  |
| Valores a receber                              |      |            | 83             | 0,19   |
| Montagem da operação                           |      |            | 84             | 0,19   |
| Total do ativo                                 |      |            | 43.812         | 100,72 |
| Passivo                                        |      |            |                |        |
| Circulante                                     |      |            | 315            | 0,72   |
| Taxa de administração                          |      |            | 36             | 0,08   |
| Rendimentos a pagar                            |      |            | 279            | 0,64   |
| Total do passivo                               |      |            | 315            | 0,72   |
| Total do patrimônio líquido                    |      |            | 43.497         | 100,00 |
| Cotas integralizadas                           |      |            | 40.450         | 92,99  |
| Lucros acumulados                              |      |            | 3.047          | 7,01   |
| Total do passivo e patrimônio líquido          |      |            | 43.812         | 100,72 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 31.847.293/0001-70**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

**Demonstrativo de resultado**

Período de 05 de março (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

|                                                   | <b>Nota</b> | <b>Período de<br/>05/03/2021 a<br/>31/12/2021</b> |
|---------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------|
| Composição do resultado do período                |             |                                                   |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária        |             |                                                   |
| Propriedades para investimento                    |             | <b>6.556</b>                                      |
| Recebimento de remuneração da Sociedade Investida | 5           | <b>3.163</b>                                      |
| Ajuste valor justo                                | 5           | <b>3.393</b>                                      |
| Ativos financeiros de natureza não imobiliária    |             | <b>14</b>                                         |
| Resultado com operações compromissadas            |             | <b>4</b>                                          |
| Resultado com aplicações em cotas de fundos       |             | <b>10</b>                                         |
| Demais despesas                                   |             | <b>(329)</b>                                      |
| Taxa de administração                             |             | <b>(300)</b>                                      |
| Auditoria e custódia                              |             | <b>(5)</b>                                        |
| Taxa de fiscalização CVM                          |             | <b>(10)</b>                                       |
| Outras despesas                                   |             | <b>(14)</b>                                       |
| Resultado líquido do período                      |             | <b>6.241</b>                                      |
| Quantidade de cotas                               |             | <b>404.500</b>                                    |
| Resultado líquido por conta (em R\$)              |             | <b>15,43</b>                                      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 31.847.293/0001-70**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstração das mutações no patrimônio líquido

Período de 05 de março (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

|                                        | <b>Nota</b> | <b>Cotas<br/>Integralizadas</b> | <b>Custos<br/>relacionados à<br/>emissão de<br/>cotas</b> | <b>Lucros<br/>acumulados</b> | <b>Total</b>   |
|----------------------------------------|-------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------|----------------|
| Em 05 de março de 2021                 |             | -                               | -                                                         | -                            | -              |
| Cotas integralizadas                   | 11          | <b>40.450</b>                   | -                                                         | -                            | <b>40.450</b>  |
| Custos relacionados à emissão de cotas |             | -                               | <b>(367)</b>                                              | -                            | <b>(367)</b>   |
| Rendimentos distribuídos               | 9           | -                               | -                                                         | <b>(2.827)</b>               | <b>(2.827)</b> |
| Resultado do período                   |             | -                               | -                                                         | <b>6.241</b>                 | <b>6.241</b>   |
| Em 31 de dezembro de 2021              |             | <b>40.450</b>                   | <b>(367)</b>                                              | <b>3.414</b>                 | <b>43.497</b>  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 31.847.293/0001-70**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Período de 05 de março (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

|                                                    | <b>Período de<br/>05/03/2021 a<br/>31/12/2021</b> |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais         |                                                   |
| Recebimento de remuneração da Sociedade Investida  | <b>3.163</b>                                      |
| Compra e venda de Títulos Públicos                 | <b>4</b>                                          |
| Aplicação de cotas de fundos de investimento       | <b>(41.379)</b>                                   |
| Resgate de cotas de fundos de investimento         | <b>41.383</b>                                     |
| Pagamentos de taxa de administração e gestão       | <b>(264)</b>                                      |
| Pagamentos de auditoria e custódia                 | <b>(5)</b>                                        |
| Pagamento de taxa de fiscalização CVM              | <b>(10)</b>                                       |
| Demais pagamentos e recebimentos                   | <b>(14)</b>                                       |
| Caixa Líquido das Atividades Operacionais          | <b>2.878</b>                                      |
| Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento      |                                                   |
| Aquisição de cotas de sociedade investida          | <b>(40.000)</b>                                   |
| Caixa Líquido das Atividades de Investimento       | <b>(40.000)</b>                                   |
| Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento     |                                                   |
| Recebimento líquido pela emissão de cotas          | <b>40.450</b>                                     |
| Pagamento de obrigações relacionadas à emissão     | <b>(450)</b>                                      |
| Distribuição de rendimentos paga os cotistas       | <b>(2.548)</b>                                    |
| Caixa Líquido das Atividades de Financiamento      | <b>37.452</b>                                     |
| Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa  | <b>330</b>                                        |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período | <b>-</b>                                          |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do período  | <b>330</b>                                        |
| Aumento de Caixa e Equivalente de Caixa            | <b>330</b>                                        |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 31.847.293/0001-70**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

### **1. Contexto operacional**

O Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), CNPJ 31.847.293/0001-70, foi constituído em 08 de agosto de 2018, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações em 05 de março de 2021, com prazo de duração indeterminado.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos nos Ativos Imobiliários e recebimento de distribuições da SPE, decorrentes do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários.

O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das instituições responsáveis pela distribuição das cotas do Fundo ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, englobando as Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08, bem como as suas alterações posteriores, desde que aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Conforme preconizado no Art. 2º da Instrução CVM nº 516/2011, os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emanadas pela CVM, aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

## **Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 31.847.293/0001-70**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

Na elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, premissas e estimativas de preços foram utilizadas para contabilização e determinação dos valores dos títulos e valores mobiliários privados integrantes da carteira de investimento do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes daqueles estimados.

### Aprovação das demonstrações financeiras

Em 30 de março de 2022, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

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

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

#### a) Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime contábil de competência, cujo método estabelece que as receitas e despesas devem ser apropriadas no momento em que ocorrer a transação ou evento que as originaram, independentemente do efetivo recebimento ou pagamento.

#### 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 como 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) é caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado como 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.

#### c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

## **Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 31.847.293/0001-70**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado no montante de R\$330.

### **d) Classificação dos instrumentos financeiros**

#### *Data de reconhecimento*

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

#### *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 e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

#### *Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração*

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado: essa categoria compreende os ativos financeiros mantidos dentro de modelo de negócio cujo objetivo seja manter e receber fluxos de caixa contratuais;
- As ações e os demais títulos e/ou valores mobiliários de renda variável, sem cotação em bolsa de valores, ou em mercado de balcão organizado, serão avaliados pelo critério de valor justo, que compreende o preço de venda do ativo, sobre condições atuais de mercado, avaliados anualmente.

Os Ativos financeiros em 31 de dezembro de 2021 estão mensurados da seguinte forma:

- Títulos públicos federais: valor justo;
- Cotas de fundos de investimentos: valor justo;
- Aluguéis a receber: custo amortizado

## **Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 31.847.293/0001-70**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

### **e) Propriedades para investimento e companhias investidas**

Inicialmente os imóveis e as companhias investidas são contabilizados pelo custo de aquisição. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios

As companhias investidas e os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, são continuamente contabilizados e mensurados a valor justo, e seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

### **f) Demonstração do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 – Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros 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, serviços 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.

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.

## **Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 31.847.293/0001-70**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

### **g) Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

- (i) 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.
- (ii) 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 do Administrador, for considerado provável o risco de perda, por exemplo, 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 pelo Administrador são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto que aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- (iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos que não estejam sob o controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

### **h) Resultado líquido por cota**

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

## Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

### 4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

#### Títulos e valores mobiliários

Os ativos financeiros integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

| Títulos para negociação                | 31/12/2021 |             | Faixas de vencimento (nº de dias) |
|----------------------------------------|------------|-------------|-----------------------------------|
|                                        | Custo      | Valor justo |                                   |
| Cotas de fundos de investimento        | 5          | 6           |                                   |
| Total de títulos e valores mobiliários | 5          | 6           |                                   |

### 5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Os ativos imobiliários integrantes da carteira estão assim representados:

| Propriedades para investimento                | 31/12/2021     |             |           |
|-----------------------------------------------|----------------|-------------|-----------|
|                                               | % Participação | Valor justo | Resultado |
| Sociedade Investida                           |                |             |           |
| Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a) | 51,00%         | 43.393      | 3.393     |

(a) Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Napoli")

Em 30 de dezembro de 2020 foi assinado Instrumento Particular de Compra e Venda de Cotas, com data de fechamento em 11 de março de 2021, por meio do qual o Fundo adquiriu, pelo valor de R\$40.000, 23.349.751 (cotas da Napoli, pago e 12 de março de 2021, equivalente a 51% da participação total no capital social da Napoli.

Em Alteração ao Contrato Social, de 22 de março de 2021, foram deliberadas duas reduções de capital da Companhia. Foram canceladas as seguintes ações de propriedade do Fundo: (i) 1ª redução de capital –1.275.000 ações pelo valor de R\$ 1.275; e (ii) 2ª redução de capital –1.275.000 ações pelo valor de R\$ 1.275.

De acordo com o Acordo de Acionista da Companhia, firmado em 12 de março de 2021, o Fundo possui direitos econômicos diferenciados, em relação ao outro cotista da Sociedade, ("Sócio SPE"), especialmente relativos à distribuição de dividendos e às condições jurídico-societárias que regem suas participações na Sociedade.

Conforme acordo, o Fundo fará jus ao recebimento de dividendos prioritários, com base na receita da Sociedade, e/ou reembolso por redução de capital, conforme o caso ("Retornos Preferenciais").

No referido acordo, o Fundo outorgou ao Sócio SPE uma opção de compra da totalidade das cotas de sua titularidade ("Opção de Compra"), que poderá ser exercida, a partir de 12 de março de 2024, nos seguintes termos e condições:

## Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

O "Preço de Exercício" será equivalente ao valor de R\$ 40.000, deduzidos os valores já distribuídos a título de Retornos Preferenciais, sendo o saldo corrigido, em bases diárias, desde 12 de março de 2021 até a data de pagamento, (i) pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 Dias Úteis, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA") e (ii) pelo retorno alvo do investimento feito pelo Fundo, previamente acordado, de boa-fé, entre as Partes, correspondente a *spread* de 9,5% ao ano, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, no período.

A Napoli tem como principal ativo o terreno situado na Rua Barão de Resende, nº 1.382, Ipiranga, Cidade e Estado de São Paulo.

A Sociedade tem por objeto a construção, incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários desenvolvidos nos moldes da Lei nº 4.591/64, e está responsável pela construção, incorporação e comercialização de 3 (três) empreendimentos imobiliários denominados projeto "Patriotas", composto de torres residenciais ("Empreendimentos"), cada um a ser desenvolvido em um dos imóveis, todos de propriedade da Sociedade, descritos e caracterizados nas matrículas 242.045 ("Imóvel 1"), 242.046 ("Imóvel 2") e 242.047 ("Imóvel 3"), todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

No período de 5 de março a 31 de dezembro de 2021 o Fundo recebeu R\$ 3.163 correspondente ao acordo de acionista da Sociedade Investida.

### Valor justo

Em 31 de dezembro de 2021, o valor de mercado correspondente a Companhia investida está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada, a Apsis Consultoria Empresarial Ltda.

Em 31 de dezembro de 2021, com base no fluxo de caixa operacional projetado para os próximos 25 meses, foi descontado os resultados a valor presente por meio da taxa de desconto real. A taxa de desconto utilizada para trazer todo o fluxo de recebíveis do Fundo a valor presente foi o próprio *cap rate* da operação, determinado por meio da Taxa Interna de Retorno (TIR) do próprio fluxo, ou seja, 0,76% ao mês (9,5% ano).

### Movimentação das propriedades para investimento e cotas de companhia investida

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos no período está descrita a seguir:

| 31/12/2021             | Data da aquisição | Saldo no início do período | Aquisição | Gastos capitalizados | Saldo a pagar | Ajuste ao valor justo | Saldo no final do período |
|------------------------|-------------------|----------------------------|-----------|----------------------|---------------|-----------------------|---------------------------|
| Napoli Empreendimentos | 12/03/2021        | -                          | 40.000    | -                    | -             | 3.393                 | 43.393                    |

## **Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 31.847.293/0001-70**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

### **6. Gerenciamento de riscos**

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista no Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto, quando existente, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Embora seja mantido sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

#### Tipos de riscos

##### *Mercado*

O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. A queda ou aumento nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo podem ser temporários, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

##### *Liquidez*

As aplicações do Fundo em ações sem cotação de mercado apresentam peculiaridades em relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimentos brasileiros, em razão das características de prazo e duração do mesmo. Caso o Fundo precise alienar parte dessas ações, o valor poderá ser reduzido devido à baixa liquidez, causando perdas ao Fundo.

##### *Sistêmico*

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado, resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos papéis e nos ativos em geral. Tais variações podem afetar o desempenho do Fundo.

### **7. Instrumentos financeiros derivativos**

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando forem realizadas, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com uma exposição limitada ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

## **Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 31.847.293/0001-70**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no período de 05 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021.

### **8. Política de distribuição dos resultados**

O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, a critério do Administrador, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, com base em recomendação do Gestor.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior ao pagamento dos rendimentos pelo Fundo, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

No período de 05 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021, o saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| <b>Rendimentos a distribuir</b>                                       | <b>2021</b>         |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| (+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência      | 6.580               |
| (-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência      | (339)               |
| (=) Lucro Contábil apurado no período segundo o regime de competência | <u>6.241</u>        |
| (-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII      | (3.398)             |
| Ajuste a valor justo                                                  | (3.393)             |
| Resultado não realizado com cotas de fundos                           | (5)                 |
| (+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII      | 36                  |
| Passivo circulante                                                    | 36                  |
| (=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição                  | <u>2.879</u>        |
| <b>Rendimentos Apropriados</b>                                        | <b>2.827</b>        |
| <b>Rendimentos do período</b>                                         | <u><b>2.827</b></u> |
| <b>% Distribuído (*)</b>                                              | <b>98,19%</b>       |

## **Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 31.847.293/0001-70**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

### **9. Rentabilidade do Fundo**

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a quantidade de cotas integralizadas e a rentabilidade calculada com base na variação da cota patrimonial, impactada pelas distribuições de rendimento, estão demonstrados a seguir:

| <b>Período de:</b>                  | <b>Patrimônio líquido médio (*)</b> | <b>Valor da cota (R\$)</b> | <b>Quantidade de cotas integralizadas</b> | <b>Rentabilidade do Fundo (%)</b> |
|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| 5 de março a 31 de dezembro de 2021 | 40.247                              | 107,5333                   | 404.500                                   | 7,53                              |

(\*) Não auditado.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. O resultado apresentado considera os efeitos da distribuição de rendimentos.

### **10. Emissões, resgates e amortizações de cotas**

O patrimônio do Fundo é dividido em cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

#### **a. Emissão de cotas**

A primeira emissão de cotas do Fundo foi realizada meio de oferta pública, com esforços restritos, no montante de até R\$ 50.000 divididos em até 500.000 (quinhentas mil) cotas de classe única, cujo valor unitário foi de R\$ 100,00 (cem reais) por cota, já considerando os custos de distribuição, perfazendo um total de até R\$50.000.

No período de 05 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021, foram subscritas e integralizadas 404.500 cotas ao valor unitário de R\$ 100,00, totalizando o montante de R\$ 40.450.

Novas cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de cotas, deve ser utilizado o valor da Cota de fechamento em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor. Caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após às 16h (dezesesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

#### **b. Resgate de cotas**

O resgate de cotas não é permitido.

## **Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 31.847.293/0001-70**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

### **c. Amortização de cotas**

A qualquer momento durante a existência do Fundo, o Administrador, considerando as recomendações da Gestora, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização.

O Fundo não realizou amortização de cotas no período de 05 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021.

### **d. Custos relacionados à emissão de cotas**

Durante o período de 05 de março a 31 de dezembro de 2021, o Fundo pagou gastos relacionados à emissão de cotas no montante de R\$450, tendo registrado o montante de R\$366 em conta redutora do patrimônio líquido ("Custos de emissão de cotas") e R\$84 como ativo diferido.

## **11. Negociação de cotas do Fundo**

As cotas do Fundo passaram a ser admitidas à negociação em Bolsa de Valores e são negociadas em mercado secundário no âmbito da bolsa de valores administrada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com o código o LSPA11.

## **12. Prestadores de serviços**

O Administrador contratou os seguintes serviços:

|                                            |                                                                 |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Gestor:                                    | Leste Financial Services Gestão de Recursos Ltda.               |
| Distribuidor líder:                        | Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores |
| Custodiante:                               | Banco Genial S.A.                                               |
| Escriturador:                              | Banco Genial S.A.                                               |
| Controladoria, processamento e tesouraria: | Banco Genial S.A.                                               |

## **13. Remuneração do Administrador**

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, serviços de escrituração de cotas, gestão dos ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,67% (sessenta e sete centésimos por cento) ao ano, nos primeiros 6 (seis) meses subsequentes à data da 1ª integralização de cotas, e 0,97% (noventa e sete centésimos por cento) ao ano, a partir do 7º (sétimo) mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas, sobre o (i) o valor contábil do

## **Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 31.847.293/0001-70**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 33 nos primeiros 6 (seis) meses subsequentes à data da 1ª integralização de cotas, R\$ 35 entre o 7º (sétimo) e o 12º (décimo segundo) mês subsequentes à data da 1ª integralização de cotas, e R\$ 37 a partir do 13º (décimo terceiro) mês, valor este que será atualizado anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva do IGP-M, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

A Taxa de Administração deve ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga mensalmente, por período vencidos, no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas.

A despesa de taxa de administração e gestão no período de 05 de março de 2021 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 300.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da primeira emissão. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de cotas, mediante definição do Administrador, após o recebimento das recomendações da Gestora, ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

Não há taxa de saída e performance do Fundo.

## **Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 31.847.293/0001-70**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

### **14. Operações com partes relacionadas**

No período de 05 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

a) Despesas e saldos com parte relacionada

O total de despesa e o passivo com taxas de administração e custódia, estão demonstrados a seguir:

| <b>Transações</b>                         | <b>Período de<br/>05/03/2021 a<br/>31/12/2021</b> |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Saldo disponibilidade – Banco Genial S.A. | <b>330</b>                                        |
| Passivo - Taxa de administração a pagar   | <b>36</b>                                         |
| Despesa - Taxa de administração           | <b>300</b>                                        |

b) Renda fixa

Em atendimento à Instrução nº 514/11 da CVM, apresentamos os quadros abaixo contendo informações referentes às operações compromissadas realizadas com o Administrador:

| <b>Mês/Ano</b> | <b>Operações compromissadas<br/>realizadas com partes<br/>relacionadas/total de operações<br/>compromissadas</b> | <b>Volume<br/>médio diário/<br/>Patrimônio<br/>médio diário<br/>do fundo (%)</b> | <b>Taxa Média<br/>contratada/<br/>Taxa SELIC</b> | <b>Parte<br/>Relacionada</b> |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|
| 03/2021        | 100,00                                                                                                           | 94,03                                                                            | 0,445                                            | Banco Genial S.A.            |

### **15. Divulgação das informações**

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede do Administrador assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

## **Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 31.847.293/0001-70**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

### **16. Custódia dos títulos em carteira**

O serviço de custódia dos ativos financeiros do Fundo é prestado pelo Banco Genial S.A.

As cotas de fundos de investimento são escriturais e controladas pelos seus respectivos administradores.

### **17. Tributação**

#### **a) Fundo**

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% de suas cotas, de acordo com Instrução Normativa RFB 1585/2015.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, que poderá ser compensado quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

#### **b) Cotista**

De acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, em relação aos cotistas pessoas físicas, ficam isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício só será concedido caso o FII possua no mínimo 50 cotistas e caso o cotista pessoa física titular das cotas que façam jus ao recebimento possua menos que 10% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, os rendimentos auferidos por cotistas não-residentes no país estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (no caso de não-residente localizado em paraíso fiscal, a alíquota aplicável é de 20%).

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

## **Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 31.847.293/0001-70**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

### **18. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor**

O Fundo não contratou outros serviços com o auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras.

### **19. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer destes contra o Administrador do Fundo.

### **20. Direito de voto**

A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pela Gestora, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

### **21. Alterações estatutárias**

Em Instrumento Particular de Alteração do Regulamento realizada em 19 de fevereiro de 2021, foi deliberada: (i) alteração da denominação do Fundo de Galena Fundo de Investimento Imobiliário para Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário; (ii) aprovação do Regulamento do Fundo e, (iii) aprovação da primeira emissão de cotas do Fundo para distribuição mediante oferta pública.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 30 de agosto de 2021, foi deliberada: (i) a aprovação do conflito de interesse para a contratação e pagamento da taxa de estruturação à empresa ligada ao Gestor e, (ii) a ratificação e aprovação do conflito de interesse para que o Fundo possa realizar a aplicação em Ativos Financeiros.

## **Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 31.847.293/0001-70**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

### **22. Demonstrativo ao valor justo**

Conforme mencionado na Nota 3c, o Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, os ativos 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.

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

|                                | Nível 1  | Nível 2  | Nível 3       | Total         |
|--------------------------------|----------|----------|---------------|---------------|
| <b>Ativos</b>                  |          |          |               |               |
| Aplicações Financeiras         | 6        | -        | -             | 6             |
| Propriedades para investimento | -        | -        | 43.393        | 43.393        |
| <b>Total do ativo</b>          | <b>6</b> | <b>-</b> | <b>43.393</b> | <b>43.399</b> |

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2021 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

### **23. Informações adicionais**

O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). O Administrador não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações financeiras decorrentes dos efeitos do COVID-19.

Ressalta-se ainda a possibilidade alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos títulos e valores mobiliários, existentes na carteira do Fundo, o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo.

## **Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 31.847.293/0001-70**

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

### **24. Eventos subsequentes**

Até a data de aprovação dessas demonstrações financeiras, não ocorreu evento subsequente para divulgação.

\* \* \*

Rodrigo de Godoy  
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira  
Contadora  
CRC RJ: 097090/O-4