SÊNIOR
Auditores e Consultores

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA
CNPJ: 31.547.989/0001-81
(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022

SÊNIOR
Auditores e Consultores

Maringá – PR., 06 de fevereiro de 2023.

Aos
Administradores e Cotistas do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA
(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Prezados Senhores,

Encaminhamos, por intermédio da presente, para apreciação e análise de Vs. Sas., **Relatório dos Auditores Independentes,** sobre as demonstrações financeiras levantadas em 31 de dezembro de 2022.

Colocamo-nos à disposição de Vs. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que julgarem necessários.

Atenciosamente,

AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

SÊNIOR
Auditores e Consultores

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA
CNPJ: 31.547.989/0001-81
(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

- **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis, 4 a 8**
- **Demonstração da posição financeira, 9**
- **Demonstração do resultado do exercício, 10**
- **Demonstração das mutações do patrimônio líquido, 11**
- **Demonstração dos fluxos de caixas (método indireto), 12**
- **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis, 13 a 33**

SÊNIOR
Auditores e Consultores

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA
(Administrado pela Índigo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exerício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA** em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações, as mutações do patrimônio líquido e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Instrução n˚ 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

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

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

a) Determinação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme nota explicativa n° 6, Propriedade para investimento, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía propriedade para investimento no montante de R$ 71.068 mil, que representava 100,04 % do patrimônio líquido do Fundo.

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a representatividade do montante, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento. A Administração do Fundo contratou especialista externo para avaliação do valor justo das propriedades para investimento, tendo como metodologia a utilização das técnicas de Fluxo de Caixa Descontado e Método Comparativo.

b) Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Aplicamos o seguinte escopo para análise do assunto:

- Análise do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento elaborado pelo especialista;
- Análise da adequação dos cálculos matemáticos das projeções;
- Análise da sensibilidade das premissas e cenários para projeções, com base em dados de mercado;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nas notas explicativas anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras comparativas

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, utilizadas para fins de comparação foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram em 11 de janeiro de 2023 relatório de auditoria sem ressalvas.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor
A administração do Fundo é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis
A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Instrução CVM nº 516/11 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Instrução CVM nº 516/11, pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis individuais, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

Maringá – PR, 06 de fevereiro de 2023.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA

CNPJ: 31.547.989/0001-81

Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstração da Posição Financeira em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2022			31/12/2021		
ATIVO	**Quant**	**R$**	**% sobre o patrimonio**	**Quant**	**R$**	**% sobre o patrimonio**
CIRCULANTE		**7**	**0,01**		**20**	**0,03**
Disponibilidades		**7**	**0,01**		**1**	**-**
Conta movimento		7	0,01		1	-
Títulos e valores mobiliários		**-**	**-**		**19**	**0,03**
Cotas de fundo de investimento		**-**	**-**		**19**	**0,03**
Santander RF Referenciado DI Advanced FIC FI		-	-	1.532	19	0,03
INVESTIMENTO		**71.068**	**100,08**		**59.500**	**100,04**
Propriedade para investimento		**71.068**	**100,08**		**59.500**	**100,04**
Propriedade para investimento		71.068	100,08		59.500	100,04
TOTAL DO ATIVO		**71.075**	**100,09**		**59.520**	**100,07**
PASSIVO						
CIRCULANTE		**67**	**0,09**		**41**	**0,07**
Valores a pagar		**67**	**0,09**		**41**	**0,07**
Despesa de taxa de administração		15	0,02		13	0,02
Despesa de avaliação de imóvel		20	0,03		15	0,03
Despesa de taxa de gestão		15	0,02		12	0,02
Auditoria		18	0,03		-	-
Despesa de taxa de fiscalização CVM		-	-		1	0,00
TOTAL DO PASSIVO		**67**	**0,09**		**41**	**0,07**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**71.008**	**100,00**		**59.479**	**100,00**
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PASSIVO		**71.075**	**100,09**		**59.520**	**100,07**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA
CNPJ: 31.547.989/0001-81
Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstração do Resultado

Exercício findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário da cota)

	Exercício Findo 31/12/2022	Período de 11/05 a 31/12/2021
Resultado dos ativos imobiliários	**25.912**	**537**
Rendas de aluguel	14.345	-
Ajuste ao valor justo	11.568	537
Resultado líquido de propriedades para investimento	**25.912**	**537**
Cotas de fundo de investimento	**14**	**1**
Resultado com cotas de fundo de investimento	14	1
Demais despesas	**(677)**	**(242)**
Taxa de administração	(180)	(91)
Taxa de gestão	(154)	(100)
Taxa de escrituração	-	(29)
Taxa de fiscalização CVM	(12)	(3)
Taxa de consultoria	(48)	-
Taxa de administração do condomínio	(36)	-
Auditoria	(59)	-
Taxa anbima	(2)	-
Elaboração de avaliação de imóvel	(26)	(15)
Despesas diversas	(159)	(4)
Lucro líquido do período	**25.250**	**296**
Quantidade de cotas integralizadas	59.207,742562	59.182,854483
Lucro (prejuízo) líquido por cota integralizada - R$	426,21	5,01

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA

CNPJ: 31.547.989/0001-81

Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstração das Mutações do Patrimônio

Exercício findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas de investimentos subscritas	Destribuição de resultado	Lucros acumulados	Total
Saldo em 11 de maio de 2021	**-**	**-**	**-**	**-**
Emissão de cotas	59.183	-	-	59.183
Lucro líquido do período	-	-	296	296
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**59.183**	**-**	**296**	**59.479**
Emissão de cotas	25	-	-	25
Distribuição de resultado		(13.746)		- 13.746
Lucro líquido do período	-	-	25.250	25.250
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**59.208**	**(13.746)**	**25.546**	**71.008**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA
CNPJ: 31.547.989/0001-81
Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto
Exercício findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais)

	Exercício Findo 31/12/2022	Período de 11/05 a 31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(-) Pagamento de taxa de gestão	(151)	(88)
(-) Pagamento de taxa de escrituração	-	(29)
(-) Pagamento taxa de administração	(178)	(78)
(-) Pagamento de demais despesas	(322)	(5)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(651)**	**(200)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(+/-) Investimentos em cotas de fundo	32	(19)
(+) Aluguel	14.345	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**14.377**	**(19)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de cotas	25	220
(-) Distribuição de resultado	(13.746)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(13.721)**	**220**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**5**	**1**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**6**	**1**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	**1**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	**7**	**1**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo de Investimento Imobiliário América Logística ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Regido pelo Regulamento, de acordo com a Lei n° 8.668, a Instrução CVM 472 e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida abaixo, preponderantemente, por meio da aquisição e exploração, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários comerciais, construídos ou em fase de construção e/ou expansão, para posterior alienação, locação, arrendamento ou qualquer outra forma de exploração, sendo que o objetivo principal do Fundo consistirá na obtenção de renda a partir da exploração dos Imóveis que comporão o seu patrimônio.

I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e

II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM no 516/11 e 517/11 consubstanciadas pela Instrução CVM n° 472 de 31de outubro de 2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas eestimativas 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 poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras do exercício findo 31 de dezembro de 2022 e de 2021, razões pelas quais são comparativas.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Apuração dos resultados

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

b) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

c) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento, e estão classificados na categoria de "Títulos para negociação". A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

d) Ativos financeiros imobiliários

i. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que 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. No encerramento do exercício do Fundo, as propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

e) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos de acordo com as políticas contábeis vigentes. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro,

acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) **Valor justo dos instrumentos financeiros:** o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3-d apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) **Valor justo das propriedades para investimento:** o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 5.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

O Fundo possuí saldo de caixa e equivalente de caixa em 31 de dezembro de 2022 e 2021, conforme abaixo demonstrado:

	31/12/2022	31/12/2021
Banco conta movimento	7	1
Total caixa e equivalente de caixa	**7**	**1**

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

No exercício findo 31 de dezembro de 2022 houve resgate total na posição das cotas no Santader RF Referenciado DI Advanced FIC FI e no período de 11 de maio (início das atividades do fundo) a 31 de dezembro 2021, estão assim classificadas:

	31 de dezembro de 2021		
Títulos para negociação	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundo de investimento			
Santander RF Referenciado DI Advanced FIC FI	1.532	19	Não aplicável
Total		**19**	

O Santander Advanced Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, constituído em 7 de outubro de 2016 sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração, iniciou suas atividades em 16 de maio de 2017 e tem por objetivo investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários - CDI, por meio da aplicação de seus recursos, preponderantemente, em cotas de fundos de investimento e/ou fundos de investimento em cotas de fundos de investimento.

As cotas do fundo estão sujeitas às oscilações positivas e negativas de acordo com os ativos integrantes em sua carteira, podendo tais estratégias, da forma como são adotadas, resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas. Na hipótese de o patrimônio líquido atingir níveis abaixo do mínimo exigido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o Fundo deverá receber aporte de capital ou fica o Administrador obrigado a promover a liquidação do Fundo ou incorporá-lo a outros fundos de investimento.

O fundo é destinado a investidores em geral, a critério do Administrador, que conhecem, entendem e aceitam os riscos descritos no regulamento, aos quais os investimentos do Fundo estão expostos em razão dos mercados de atuação do Fundo.

As demonstrações financeiras do Santander Advanced Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento referente ao exercício findo em 30 de outubro de 2022 foram auditadas por auditores independentes apresentaram relatório de auditoria emitido em 27 de janeiro de 2023, sem modificação no parecer.

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

a) Relação dos imóveis

	Saldo em 31/12/2022		
Empreendimentos	**Saldo em 31/12/2021**	**Ajuste ao valor justo**	**Valor contábil**
São José dos Pinhais	59.500	11.568	71.068
Total	**59.500**	**11.568**	**71.068**

	Saldo em 31/12/2021		
Empreendimentos	**Custo de aquisição**	**Ajuste ao valor justo**	**Valor contábil**
São José dos Pinhais	58.963	537	59.500
Total	**58.963**	**537**	**59.500**

Descrição dos imóveis:

O imóvel localizado na Rua João Zarpelon nº 800, na Cidade de São José dos Pinhais – PR, matrícula nº 63.392 do Registro de Imóveis 1ª Circunscrição – S. J. dos Pinhais.

A área compreendida do terreno é de 114.286 m2 e com área construída de 45.618,36 m2.

O valor do imóvel está registrado pelo valor justo e no período findo em 31 de dezembro de 2022, foi reconhecido no resultado do Fundo o montante de R$ 11.568 (R$ 537 em 2021), decorrente da avaliação do imóvel pelo valor justo e o ativo atingiu o montante de R$ 71.068 (R$ 59.500 em 2021).

A avaliação do imóvel ao valor justo foi finalizada em 08 de dezembro de 2022, referente à data base de dezembro de 2022 e foi efetuada pela Horbia Partners Consultoria que possue experiência de mais de 30 anos, no Brasil e no exterior.

Os métodos utilizados foram: o Método Comparativo para determinar os valores de locação e o Método da Renda para determinar o valor de venda.

- **METODO COMPARATIVO**
  Este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

- **MÉTODO DA RENDA OU FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**
  Análise utilizada em empreendimentos de base imobiliária, com base nas rendas atuais ou potenciais.

7. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos. No período findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não realizou operações no mercado de derivativos.

8. PRINCIPAIS FATORES DE RISCOS

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, os quais incluem os descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

(i) Risco do Fundo não entrar em Funcionamento. O Fundo pode vir a não entrar em funcionamento, caso não seja subscrito o montante mínimo da Distribuição Parcial, referente à subscrição mínima da 1ª Emissão, ou caso a CVM não conceda o registro de funcionamento do Fundo ou da 1ª Emissão. Na ocorrência destas hipóteses, o Administrador deverá, imediatamente e conforme aplicável:

I. fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e

II. proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no inciso I acima.

(ii) Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(iii) Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos imóveis. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção,

pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Imóveis que compõem investimento por parte do Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa.

(iv) Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

(v) Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída. Adicionalmente, não será outorgado direito de preferência aos Cotistas do Fundo para a subscrição de novas cotas a serem emitidas pelo Fundo.

(vi) Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, do Consultor Imobiliário, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

(vii) Riscos decorrentes de eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis: Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data da auditoria legal poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas. Os Imóveis serão objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos Imóveis. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos posteriores à emissão dos documentos apresentados para a auditoria legal que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Imóveis poderão (i) restringir ou impossibilitar a efetiva aquisição de um determinado Imóvel pelo Fundo; (ii) comprometer a validade e a segurança da aquisição de um determinado Imóvel. Tais situações poderão ter impactos negativos para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas.

(viii) Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante em Imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis que compõem a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do Imóvel

desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

(ix) Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis que compõem o patrimônio do FII, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção de tais Imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de espaços comerciais.

(x) Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Adicionalmente, na qualidade de coproprietário dos Imóveis, o Fundo poderá ser responsabilizado pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo consequentemente afetar adversamente o Fundo e a sua rentabilidade.

(xi) Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de bens de acordo com a sua Política de Investimento.

(xii) Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os ativos que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira e Ativos de Renda Fixa.

(xiii) Artigo 63º. 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, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso haja Cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou

sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo invista, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor. 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 ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe deem 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 sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

(xiv) Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

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

(xvi) Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, que podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo.

(xvii) Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação e similares para o Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados e similares ou outras obrigações decorrentes dos contratos a serem firmados.

(xviii) Risco de Vacância. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração de pontos comerciais, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

(xix) Risco relativo à prévia existência de ônus reais em Imóveis adquiridos Fundo, bem como à possível obtenção de financiamento para a realização das obras de construção. A política de investimento do Fundo prevê a possibilidade deste adquirir Imóveis em que constem ônus reais ou gravames previamente constituídos, inclusive em virtude de financiamento ou empréstimo tomado junto a instituições financeiras, para fins da realização da construção. Desse modo, há o risco desses ônus impactarem negativamente o direito de propriedade a ser exercido pelo Fundo e, em caso de inadimplemento de tais obrigações por parte de seus tomadores, os Imóveis poderão ser objeto de execução por parte dos credores de tais obrigações, podendo acarretar perdas ao Fundo e a seus Cotistas.

(xx) Risco oriundo dos contratos de locação. Os contratos de locação são regidos pela Lei 8.245/91, Lei de Locação, do qual se originam determinados direitos ao locatário caso sejam preenchidos determinados requisitos previstos na referida lei.

(xxi) Riscos de engenharia e de construção. Os imóveis serão construídos de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os projetos de engenharia podem não ter previsão contra a ocorrência de casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc, bem como contra a prática de atos com culpa ou o dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção. A ocorrência de quaisquer dos casos fortuitos descritos acima ou a prática de atos com culpa ou dolo pela empresa de engenharia poderá prejudicar o funcionamento dos empreendimentos e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo.

(xxii) Risco de Derivativos: É vedada a realização pelo Fundo de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial e desde que autorizadas pelos cotistas, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Entretanto, não há garantias de que as operações com derivativos, ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial (hedge), não acarretem quaisquer perdas para o Fundo.

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

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em exercício findo 31 de dezembro de 2022, o Patrimônio Líquido do Fundo está representado por 59.207,742561 (59.182,854483 cotas integralizadas em 2021), com valor unitário de R$ 1.199,035007 (R$ 1.005,01 (um mil e cinco reais e um centavo) em 2021) e o Patrimônio Líquido é de R$ 71.008 (R$ 59.479 em 2021).

10. EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

Características das Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação, na data de cálculo.

A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito comprovará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes aos Cotistas.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou da Gestora; (c) empresas ligadas ao Administrador ou a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c), (d), (e) e (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do Artigo 8º da Lei 6.404, de 1976, conforme o §2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer direito real sobre o Imóvel integrante do patrimônio do Fundo; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, sendo certo que o Administrador poderá solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM.

As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, nos termos estabelecidos no boletim de subscrição.

Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail).

Caberá a cada Cotista informar o Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

A subscrição de Cotas pelo investidor e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando o investidor vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das Cotas do Fundo.

Não haverá resgate de Cotas.

Emissões de Cotas. O Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizará a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (“1ª Emissão”), no montante total de até R$ 60.000 (sessenta milhões de reais), divididos em 60.000 (sessenta mil) Cotas, no valor de R$ 1 (um mil reais) cada uma, sendo certo que cada cotista deverá adquirir, no mínimo, 1 (uma) Cota, totalizando o volume mínimo de R$ 1 (um mil reais), que serão integralizadas em uma única data.

Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R$ 1.000 (um milhão de reais), correspondente a 1.000 (mil) de Cotas (“Distribuição Parcial”), sendo certo que o saldo não colocado será

cancelado, nos termos da Instrução CVM nº 476.

As Cotas da 1ª Emissão de Cotas do Fundo serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na data indicada no respectivo boletim de subscrição.

As características da 1ª Emissão estão descritas no Anexo I do Regulamento – Suplemento da 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

Novas Emissões de Cotas. Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, nos termos da Instrução CVM nº 400 ou da Instrução CVM nº 476, conforme o caso.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400 ou da Instrução CVM nº 476, conforme o caso.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Sendo aprovada pela Assembleia Geral nova emissão de Cotas, é facultada deliberação por sua integralização a prazo, mediante a realização de chamadas de capital, devendo o Regulamento ser alterado para prever as regras e prazos para referida chamada de capital, tendo também previsão no respectivo compromisso de investimento a ser firmado, se for o caso.

Fica estabelecido que na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, será outorgado aos Cotistas direito de preferência na subscrição das novas Cotas.

Os Cotistas terão direito de preferência na aquisição das Cotas. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos do Regulamento, sem prejuízo da entrega ao Administrador dos documentos necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas do Fundo.

No exercício findo 31 de dezembro de 2022 foram emitidas 24,888079 cotas do Fundo no montante de R$ 25 e no período de 11 de maio (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, foram emitidas 59.182,854483 cotas do Fundo no montante de R$ 59.183.

No exercício findo 31 de dezembro de 2022 e período de 11 de maio (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, não houve amortização de cotas do Fundo.

11. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário de bolsa administrado pela B3, mercado de balcão.

12. RENTABILIDADE

O patrimônio líquido médio, valor da cota e rentabilidade, no período de 11 de maio (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, estão apresentadas abaixo:

	Cotas - rentabilidade		
	Patrimônio Líquido médio	**Valor da cota**	**Rentabilidade Período %**
Exercício Findo 31/12/2022	59.711	1.199,305007	19,33
Período de 11/05 (*) a 31/12/2021	12.273	1.005,007222	0,50
Em 11/05/2021 (*)	-	1.000,000000	-

(*) Data de início das atividades.
A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

13. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, 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, a ser pago na forma do Regulamento.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente , sempre no 10° (decimo) 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 Geral de Cotistas.

Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo Primeiro acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

O Administrador, mediante deliberação dos Cotistas do Fundo, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, poderá sugerir a formação de uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 30% (trinta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadamente e será qualquer limitação, descritas abaixo:

(i) Obras de reformas ou acréscimos que interessem a estrutura integral do imóvel;
(ii) Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
(iii) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
(iv) Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados,ocorridas em data anterior ao início da locação;
(v) Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
(vi) Despesas de decoração e paisagismo nas partes de use comum; e
(vii) Constituição de fundo de reserva.

Sem prejuízo da Reserva de Contingência, o Administrador, mediante deliberação dos Cotistas do Fundo, poderá sugerir a formação de uma Reserva de Manutenção, mediante a retenção de até 70% (setenta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente, a qual será destinada a:

(i) Realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
(ii) Realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
(iii) Realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

No período findo em 31 de dezembro de 2021, não houve distribuiçao de rendimento aos cotistas do Fundo.

14. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração e gestão do Fundo, 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 mensal de R$ 25 (vinte e cinco mil reais).

A remuneração prevista acima deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

No exercício findo 31 de dezembro de 2022 R$ 180 (R$ 91 em 2021) a título de taxa de administração, R$ 0 (R$ 29 em 2021) a título de taxa de escrituração e R$ 154 (R$ 100 em 2021) a título de taxa de gestão.

15. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Os serviços são prestados:

Gestor:	Sueste Capital Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.
Escrituração:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.

16. CUSTÓDIA DOS TÍTULOS EM CARTEIRA

As cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo estão sob a responsabilidade do Administrador dos fundos investidos, ou de terceiros por ele contratados e a guarda da documentação dos imóveis, emconformidade com a legislação em vigor, está sob responsabilidade do Custodiante.

17. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

No exercício findo 31 de dezembro de 2022 e 2021, os encargos debitados ao fundo foram os seguintes:

	Exercício findo 30/12/2022	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**59.711**	
Despesas	**(430)**	**1,12**
Taxa de administração	(180)	0,30
Taxa de gestão	(154)	0,26
Taxa de fiscalização CVM	(12)	0,02
Taxa de consultoria	(48)	0,08
Taxa de administração condomínio	(36)	0,06
Auditoria	(59)	0,10
Taxa de Anbima	(2)	0,00
Elaboração de avaliação de imóvel	(26)	0,04
Despesas diversas	(159)	0,27

	Período de 11/05 a 31/12/2021	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**12.276**	
Despesas	**(242)**	**1,96**
Taxa de administração	(91)	0,74
Taxa de gestão	(100)	0,81
Taxa de escrituração	(29)	0,24
Taxa de fiscalização CVM	(3)	0,02
Elaboração de avaliação de imóvel	(15)	0,12
Despesas diversas	(4)	0,03

18. PARTES RELACIONADAS

No exercício findo 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Exercício Findo 30/12/2022				
Taxa de administração	15	(180)	Índigo Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	15	(154)	Sueste Capital Gestora de Recursos Ltda.	Gestora
Total	**30**	**(334)**		
Período de 11/05 a 31/12/2021				
Taxa de administração	13	(91)	Índigo Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de escrituração	-	(29)	Índigo Investimentos DTVM Ltda.	Administradora

Taxa de gestão		12	(100)	Sueste Capital Gestora de Recursos Ltda.	Gestora
	Total	**25**	**(220)**		

19. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

20. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

a) Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com asaplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

i. Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
ii. Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

b) Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

i. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

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

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

21. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias 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 deindústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

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

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado 31/12/2022	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Propriedades para investimento	-	71.067	-	71.067
Total do Ativo	**-**	**71.067**	**-**	**71.067**

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado 31/12/2021	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Propriedades para investimento	-	-	59.500	59.500
Total do Ativo	**-**	**-**	**59.500**	**59.500**

Durante o exercício findo em a 31 de dezembro de 2022 ocorreram reclassificações entre os níveis 2 e 3 em razão da precificação a valor justo das propriedades para investimentos.

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na nota explicativa nº 6 (Propriedades para investimento).

22. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução n° 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pelos Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5%do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

23. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

24. DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLEIA

Durante o período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2022 não ocorreram deliberações em assembleia**.**

25. ASSUNTO RELEVANTE

a) COVID-19

A Organização Mundial de Saúde decretou, em 11 de março de 2020, a pandemia devido ao rápido e crescente contágio da Covid-19 (Novo Coronavírus) no mundo, contudo, deforma geral a Administradora avalia que ainda não existem parâmetros que possam mostrar impacto significativo no mercado imobiliário.

26. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não há evento subseqente que requeresse divulgação até a publicação destas demonstrações financeiras.

Contador:
Robson Pedro da Silva
CRC – 1SP 253434/O-2

Diretor responsável:
Eduardo Alves Sobrinho

***