SÊNIOR
Auditores e Consultores

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS
CNPJ: 26.452.053/0001-37
(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., 27 de março de 2023.

Aos
Administradores e Cotistas do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS
(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 ANTILHAS
CNPJ: 26.452.053/0001-37
(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 45**

SÊNIOR
Auditores e Consultores

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS**, 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, exceto pelo possível efeito que poderia advir do assunto descrito no parágrafo intitulado "Base para Opinião com Ressalva", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS** em 31 de dezembro de 2022, 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 com ressalva

a) **Reconhecimento das receitas de aluguéis:** o Fundo vem reconhecendo as receitas de aluguéis pelo regime de caixa, ou seja, quando do efetivo recebimento, quando o correto seria pelo regime de competência. Em nossa opinião, tal registro não atende os critérios contábeis para seu reconhecimento conforme regime de competência, de acordo com as definições do Pronunciamento Técnico CPC 00 - Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro.

   Em função da prática contábil adotada em 31 de dezembro de 2022 o contas a receber e o resultado do exercício estavam a menor em aproximadamente R$ 2.447 mil.

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° 5, Propriedade para investimento, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía propriedade para investimento no montante de R$ 236.400 mil, que representava 96,27 % 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 da técnica do Fluxo de Caixa Descontado.

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 da propriedade de investimento 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 17 de janeiro de 2023 relatório de auditoria com ressalvas, relacionadas a utilização do regime de caixa para recebimento dos aluguéis, apresentação de distorções no laudo de avaliação a valor justo das propriedades para investimentos e falta de acesso as demonstrações financeiras auditadas da Companhia investida.

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, 27 de março de 2023.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS
CNPJ: 26.452.053/0001-37
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 de 2021
(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2022			31/12/2021		
ATIVO	**Quant**	**R$**	**% sobre o patrimônio líquido**	**Quant**	**R$**	**% sobre o patrimônio líquido**
CIRCULANTE		**9.231**	**3,77**		**13.617**	**7,56**
Disponibilidades		**753**	**0,31**		**232**	**0,13**
Conta movimento		753	0,31		232	0,13
Títulos e valores mobiliários		**8.443**	**3,44**		**13.379**	**7,43**
Cotas de fundo de investimento		**1.231**	**0,50**		**119**	**0,07**
Santander FIC FI Soberano RF	36.925	1.231	0,50	3.996	119	0,07
Cotas de companhia de capital fechado		**7.212**	**2,94**		**13.260**	**7,36**
Participações societárias		7.212	2,94		13.260	7,36
Valores a receber		**35**	**0,01**		**6**	**-**
Outros valores		35	0,01		6	-
NÃO CIRCULANTE		**236.400**	**96,27**		**174.150**	**96,72**
Propriedade para investimento		**236.400**	**96,27**		**174.150**	**96,72**
Propriedades para investimentos		236.400	96,27		174.150	96,72
TOTAL DO ATIVO		**245.631**	**100,03**		**187.767**	**104,28**
PASSIVO						
CIRCULANTE		**72**	**0,03**		**7.705**	**4,28**
Valores a pagar		**72**	**0,03**		**7.705**	**4,28**
Despesa de taxa de administração		20	0,01		19	0,01
Despesa de taxa de gestão		33	0,01		31	0,02
Despesa de auditoria		13	0,01		13	0,01
Despesa de taxa de fiscalização CVM		6	-		-	-
Obrigações por aquisição de ações de companhia		-	-		4.920	2,73
Obrigações por aquisição de imóveis		-	-		2.722	1,51
TOTAL DO PASSIVO		**72**	**0,03**		**7.705**	**4,28**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**245.559**	**100,00**		**180.062**	**100,00**
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PASSIVO		**245.631**	**100,03**		**187.767**	**104,28**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS
CNPJ: 26.452.053/0001-37
Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstração do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado dos ativos imobiliários	**54.753**	**(5.429)**
Rendas de alugueis	34.148	11.399
Despesas tributárias	(302)	(1.474)
Ajuste ao valor justo	38.290	(13.964)
Despesas manutenção predial	(9.964)	-
Despesas de condôminio	(4.640)	-
Despesas com prestação de serviços	(1.036)	-
Despesas custas judiciais e legais	(84)	(663)
Água e energia	(90)	-
Despesas com cartórios	(167)	(173)
Outras despesas/receitas operacionais	(306)	-
Consultoria	(1.096)	(554)
Resultado líquido de propriedades para investimento	**54.753**	**(5.429)**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**15**	**46**
Resultado com aplicações em fundos de renda fixa	15	46
Outras receitas e despesas operacionais	**9**	**2**
Outras receitas operacionais	9	2
Demais despesas	**(702)**	**(1.172)**
Taxa de administração	(207)	(290)
Taxa de gestão	(378)	(210)
Serviços de avaliação	(29)	-
Auditoria	(36)	-
Taxa de fiscalização CVM	(45)	(26)
Anbima	(3)	-
Tarifa bancária	(4)	-
Despesas diversas	-	(646)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício/período	**54.075**	**(6.553)**
Quantidade de cotas integralizadas	196.027,079808	180.494,191696
Lucro (prejuízo) líquido por cota integralizada - R$	275,85	(36,31)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS

CNPJ: 26.452.053/0001-37

Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas de investimentos subscritas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	**127.084**	**7.749**	**134.833**
Emissão de cotas	53.952	-	53.952
Amortização de cotas	(2.170)		(2.170)
Prejuízo líquido do período	-	(6.553)	(6.553)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**178.866**	**1.196**	**180.062**
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**178.866**	**1.196**	**180.062**
Emissão de cotas	15.907	-	15.907
Amortização de cotas	(4.485)	-	(4.485)
Prejuízo líquido do exercício	-	54.075	54.075
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**190.288**	**55.271**	**245.559**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS
CNPJ: 26.452.053/0001-37
Administrado pela Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67
Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2022	31/12/2021
Ajustes do lucro líquido		
Lucro (prejuízo) líquido do exercício/período	**54.075**	**(6.553)**
(-) Ajuste ao valor justo	(38.290)	13.964
(-) Resultado das aplicações em cotas de fundo de renda	(15)	(46)
(+) Taxa administrativa não liquidada	20	19
(+) Taxa de gestão não liquidada	33	-
(+) Auditoria não liquidada	13	13
(+) Taxa Anbima não liquidada	6	-
(+) Obrigações por aquisição de ações de companhia	-	4.920
(+) Obrigações por aquisição de imóveis	-	2.722
(+) Outros valores	-	(31)
Lucro líquido ajustado	**15.842**	**15.008**
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(Aumento) valores a receber	(29)	2.577
(Aumento)/reduçao de títulos e valores mobiliários	(1.097)	(5)
(Redução) em valores a pagar	(7.705)	(7.037)
Caixa líquido das atividades operacionais	**7.011**	**10.543**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(+) Aquisição de ações de companhias/imóveis	(17.912)	(13.260)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(17.912)**	**(63.180)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Amortização de cotas	(4.485)	(2.170)
(+) Emissão de cotas	15.907	53.952
Caixa líquido das atividades de financiamento	**11.422**	**51.782**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**521**	**(855)**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**521**	**(855)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	**232**	**1.087**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	**753**	**232**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo de Investimento Imobiliário Antilhas (“Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio 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.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VII do seu Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii)no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimentoem Outros Ativos; visando rentabilizar aos investimentos efetuados pelos Cotistasmediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; ou (b) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM 539.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, 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 apresentadas são referentes ao exercício findo dem 31 de dezembro de 2022, comparativa com o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

As demonstrações financeiras apresentadas foram aprovadas pela Administradora em 27 de março de 2023.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1. Apuração dos resultados

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

3.2. 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.

3.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

3.4. Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

i. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende desuas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram

adquiridos pelo fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos

inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado): o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:
  (a) o ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
  (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre ovalor do principal em aberto;

- Ativos financeiros mantidos até o vencimento: o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:
  (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
  (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor de aquisição e atualizados, pelos respectivos valores de cotas, divulgados pelo respectivo Administrador.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

ii. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças dovalor justo

Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimadosde transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados ao custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficiente.

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

Caso não exista valor de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características especificas do instrumento a ser mensurado

e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

Mensuração dos passivos financeiros

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

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicialdo instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, detodas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

Reconhecimento de variações de valor justo

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

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

3.5. Ativos financeiros imobiliários

a) Contas a receber de aluguéis

Correspondem a valores a vencer no período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do imóvel.

b) 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. Após a aquisição, no mínimo, ao final do exercício social do Fundo, as propriedades para investimento são atualizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais são 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.

3.6. 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:

- 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 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.7. Resultado por cota

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

3.8. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliar se háindícios de *impairment* que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

3.9. Provisões de ativos e passivos contingentes

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

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

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados ecuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou maiseventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidosno balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, forconsiderado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com umaprovável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além docontrole do Fundo.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

O montante, a natureza, as faixas de vencimento dos títulos e valores mobiliários classificados como títulos para negociação, em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 eram o seguinte:

	Saldo em 31 de dezembro de 2022		
Títulos para negociação	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundo de investimento			
Santander FIC FI Soberano RF	3.996	119	Não aplicável
Bradesco FIC FIRF Simples Automático	52	-	Não aplicável
Total		**119**	

	Saldo em 31 de dezembro de 2021		
Títulos para negociação	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundo de investimento			
Santander FIC FI Soberano RF	3.996	119	Não aplicável
Total		**119**	

Santander Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos Soberano Renda Fixa Curto Prazo

O Santander Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa Curto Prazo, constituído em 12 de julho de 2002, atualmente sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, iniciou suas atividades em 12 de julho de 2002 e tem por objetivo buscar proporcionar a valorização de suas cotas por meio da aplicação dos recursos da sua carteira de investimentos, preponderantemente em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa”, doravante designados “Fundos de Investimento”, ou isoladamente, “Fundo 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 instituições distribuidoras, inclusive através de fundos de investimento e/ou carteiras administradas, doravante designados cotistas.

O Fundo teve suas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de2022 auditadas por auditores independentes com emissão do relatório em 27 de janeiro de 2023 sem modificação de opinião.

5. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

5.1. Imóveis

	Valor contábil			
	31/12/2022	Aquisição	Valor justo	31/12/2021
Descrição do empreendimento				
Centro de Distribuição - Osasco	27.200	-	160	27.040
Shopping Assis	5.500	-	155	5.345
Shopping Colombo	30.600	-	7.525	23.075
Shopping Franco da Rocha	52.400	-	9.780	42.620
Imóvel Fortaleza	10.100	-	140	9.960
Imóvel Sorocaba	2.800	-	250	2.550
Imóvel Botucatu	10.800	-	700	10.100
Imóvel Osasco	22.000	-	7.000	15.000
Imóvel Mauá	6.100	-	840	5.260
Imóvel Curitiba	5.700	-	780	4.920
Imóvel Marília	13.700	-	2.700	11.000
Imóvel Suzano	7.300	-	1.520	5.780
Imóvel Carapicuíba	11.500	-	0	11.500
Imóvel Foz do Iguaçu	8.700	10.700	(2.000)	-
Imóvel Rio Claro (i)	22.000	13.260	8.740	-
	236.400	**23.960**	**38.290**	**174.150**

(i) Imóvel recebio pela extinção da "M. Ruiz", nota explicativa 6.

	Valor contábil			
	31/12/2021	Aquisição	Valor justo	31/12/2020
Descrição do empreendimento				
Centro de Distribuição - Osasco	27.040	-	12.040	15.000
Shopping Assis	5.345	-	2.344	3.001
Shopping Colombo	23.075	-	(17.244)	40.319
Shopping Franco da Rocha	42.620	-	(13.744)	56.364
Imóvel Fortaleza	9.960	-	710	9.250
Imóvel Sorocaba	2.550	-	1.550	1.000
Imóvel Botucatu	10.100	10.100	-	-
Imóvel Osasco	15.000	15.000	-	-
Imóvel Mauá	5.260	5.260	-	-
Imóvel Curitiba	4.920	4.920	-	-

Imóvel Marília	11.000	11.000	-	-
Imóvel Suzano	5.780	5.400	380	-
Imóvel Carapicuíba	11.500	11.500	-	-
	174.150	**63.180**	**(13.964)**	**124.934**

a) Imóveis

Centro de Distribuição - Osasco

Trata-se de imóvel industrial em estrutura pré-moldada, adaptado para o uso logístico, com 12.443,28 m² de área construída implantado em um terreno de 19.436,00 m² de formato aproximadamente trapezoidal, localizado no Km 15,6 da Rodovia Anhanguera, sentido São Paulo, Bairro da Platina, Município de Osasco – SP, registrado na matrícula n° 33.309 do Cartório do 2° Oficial de Registro de Imóveis de Osasco – SP.

Conforme laudo de avaliação realizado em Dezembro de 2022, o ativo foi ajustado o seu valor justo para o montante de R$ 27.200 (R$ 27.040 em 2021), reconhendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o montante de R$ 160 (R$ 12.040 em 2021). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Shopping Assis

Trata-se de empreendimento em operação desde 12 de julho de 2012, voltado para as classes B, C e D, com 2.400 m² de ABL, denominado Assis Plaza Shopping, localizado na Avenida Rui Barbosa, n° 300, Centro, Município de Assis Assis – SP, registrado na matrícula n° 31.918 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Assis – SP.

Conforme laudo de avaliação realizado em Dezembro de 2022, o ativo foi ajustado o seu valor justo para o montante de R$ 5.500 (R$ 5.345 em 2021), reconhendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o montante de 155 (R$ 2.344 em 2021). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Shopping Colombo

Trata-se de empreendimento em operação desde abril de 2006, voltado para as classes C e D, com 17.800 m² de ABL, denominado Colombo Park Shopping, composto por 3 pavimentos (garagem, térreo e 1º pavimento), localizado na Rua Dorval Ceccon, nº 664, Bairro do Jardim

Nossa Senhora de Fátima, Colombo – PR, registrado na matrícula n° 70.170 do Cartório de Registro de Imóveis em Colombo – PR.

Conforme laudo de avaliação realizado em Dezembro de 2022, o ativo foi ajustado o seu valor justo para o montante de R$ 30.600 (R$ 23.075 em 2021), reconhendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o montante de R$7.525 (resultado negativo R$ 17.244 em 2021). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Shopping Franco da Rocha

Trata-se de empreendimento em operação desde dezembro de 2017, voltado para as classes C e D, com 13.120 m² de ABL, denominado Shopping Franco da Rocha, localizado na Avenida dos Expedicionários, 77, Centro, Franco da Rocha – SP, registrado na matrícula n° 84.301 do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Franco da Rocha – SP.

Conforme laudo de avaliação realizado em Dezembro de 2022, o ativo foi ajustado o seu valor justo para o montante de R$ 52.400 (R$ 42.620 em 2021), reconhendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o montante de R$ 9.780 (resultado negativo R$ 13.744 em 2021). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Fortaleza

Trata-se de imóvel comercial composto por loja e andares de escritórios, distribuídos em 10 pavimentos e a cobertura, denominado Edifício Antônio Diogo, com área total construída de 4.595,70 m², localizado na Rua Barão do Rio Branco n° 1.006, Centro, Fortaleza – CE, registrado na matrícula n° 19.414 do Cartório de Registro de Imóveis da 2° Zona da Comarca de Fortaleza – CE.

Conforme laudo de avaliação realizado em Dezembro de 2022, o ativo foi ajustado o seu valor justo para o montante de R$ 10.100 (R$ 9.960 em 2021), reconhendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o montante de R$140 (R$ 710 em 2021). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Sorocaba

Trata-se de imóvel comercial composto por loja térrea mais dois andares, com área total construída de 663,53 m², localizado na Rua Sete de Setembro, 43, Centro, Sorocaba-SP, registrado na matrícula n° 53.978 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba – SP.

Conforme laudo de avaliação realizado em Dezembro de 2022, o ativo foi ajustado o seu valor justo para o montante de R$ 2.800 (R$ 2.550 em 2021), reconhendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o montante de R$ 250 (R$ 1.550 em 2021). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Botucatu

Trata-se de imóvel comercial distribuído em 8 pavimentos (3 subsolos, térreo e mais 4 andares), com área total construída de 8.464,74 m², localizado na Rua Amando de Barros nº 505/515/517, Centro, Botucatu – SP, registrado na matrícula n° 13.160 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu/SP.

Conforme laudo de avaliação realizado em Dezembro de 2022, o valor de mercado deste ativo livre para venda foi determinado no montante de R$ 10.800 (R$ 10.100 em 2021), reconhendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o montante de R$ 700. O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Osasco

Trata-se de imóvel comercial distribuído em 4 pavimentos (térreo mais 3 andares), em 02 terrenos com formato em L e área total construída de 3.200,61 m², localizado na Rua Antonio Agu, 414 e Rua José Cianciarulo, 212, Centro, Município de Osasco – SP, registrados respectivamente nas matriculas nº 24.746 e nº 85.496 do Cartório do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Osasco – SP.

Conforme laudo de avaliação realizado em Dezembro de 2022, o valor de mercado deste ativo livre para venda foi determinado no montante de R$ 22.000 (R$ 15.000 em 2021), reconhendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o montante de R$ 7.000. O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Mauá

Trata-se de imóvel comercial distribuído em 3 pavimentos (térreo mais 2 andares), com área total construída de 1.362,56 m², localizado na Avenida Barão de Mauá, nº 257, Centro, Mauá - SP , registrado na matrícula nº. 7.925 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mauá – SP.

Conforme laudo de avaliação realizado em Dezembro de 2022, o valor de mercado deste ativo livre para venda foi determinado no montante de R$ 6.100 (R$ 5.260 em 2021), reconhendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o montante de R$ 840. O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Curitiba

Trata-se de imóvel comercial distribuído em 2 pavimentos (térreo e sobreloja), com área total contruida de 350,41 m², localizado na Rua XV de Novembro, nº 310, CJ. 001 – Tipo 1, Condomínio Edifício Ozires Gava, Centro, Curitiba – PR, registrado na matricula nº matrícula nº. 79.611 do Cartório do 4º Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba – PR.

Conforme laudo de avaliação realizado em Dezembro de 2022, o valor de mercado deste ativo livre para venda foi determinado no montante de R$ 5.700 (R$ 4.920 em 2021) reconhendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o montante de R$ 780. O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Marília

Trata-se de imóvel comercial distribuído em 3 pavimentos (térreo mais 2 andares), com formato em L e área total construída de 4.513,05 m², localizado na Rua 09 de Julho, 1114 e Rua Carlos Gomes, 649 e 663, Centro, Marília – SP, constituido por 7 (sete) edificações unificadas conforme Imóveis “B”, “C”, “D”, “E”, “F”, “G” e “H” na Escritura Pública de Venda e Compra, registrados respectivamente nas matriculas nº 19.315; 19.440; 19.441; 38.816; 38.817; 38.818 e transcrição nº 13.550, todas do Cartório do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Marília – SP.

Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2021, o valor de mercado deste ativo livre para venda foi determinado no montante de R$ 13.700 (R$ 11.000 em 2021), reconhendo

um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o montante de R$ 2.700. O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Suzano

Trata-se de imóvel comercial distribuído em 3 pavimentos (térreo, sobreloja e 2º andar), área total construída de 985,19 m², localizado na Rua General Francisco Glicério, 516, esquina com Travessa Guaió, Centro, Suzano – SP, registrado na matricula nº 83.649 no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano – SP.

Conforme laudo de avaliação realizado em Dezembro de 2022, o ativo foi ajustado o seu valor justo para o montante de R$ 7.300 (R$ 5.780 em 2021), reconhendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o montante de R$ 1.520 (R$ 380 em 2021). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Carapicuíba

O imóvel composto por terreno constituído pelos lotes nºs 93, 94, 95 e 96, todos da mesma quadra nº XIX, com área total de 2.220 m², que está localizado à Avenida Inocêncio Seráfico, 3.444, esquina com Estrada Ernestina Vieira, Bairro da Vila Dirce, Município de Carapicuíba – SP, registrado sob a matrícula 4.097 no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba – SP.

Conforme laudo de avaliação realizado em Dezembro de 2022, o valor de mercado deste ativo livre para venda foi determinado no montante de R$ 11.500 (R$ 11.500 em 2021). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Foz do Iguaçu

Trata-se de imóvel comercial, distribuído em 4 pavimentos, sendo, térreo, 2 andares e cobertura, área total construída de 4.100,24 m², localizado na Avenida Brasil, 1.099, quadra completada pelas ruas Quintino Bocaiuva, Almirante Barroso e Edmundo de Barros, Bairro do Centro, Município de Foz do Iguaçu, Estado de Paraná, registrado na matricula nº 90.419 no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu – PR.

Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2022, o ativo foi ajustado o seu valor justo para o montante de R$ 8.700, reconhendo um ajuste negativo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 no montante de R$ 2.000. O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Rio Claro

Trata-se de imóvel comercial distribuído em um único piso, área total construída de 14.864,89 m², localizado na Avenida Apia, 80, entre as vias Rua I – VLA e Rodovia
Washington Luiz, Zona de Expansão Urbana, Município de Rio Claro, Estado de São Paulo, registrado na matricula nº 53.388 no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro – SP.

Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2022, o ativo foi ajustado o seu valor justo para o montante de R$ 22.000, reconhendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o montante de R$ 8.740. O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

b) Receita com aluguéis

Durante o exercício de 2022, o Fundo de Investimento Imobiliário Antilhas obteve receita com aluguéis desses imóveis no montante de R$ 34.148 mil. (R$ 11.399 mil em 2021).

Em 31 de dezembro de 2022 a contabilização das receitas de aluguéis com vencimento em Janeiro de 2023 não foram reconhecida pelo regime de competência de acordo com as definições do Pronunciamento Técnico CPC 00 - Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro. Atualmente existe um estudo para viabilizar o reconhecimento das receitas recorrentes de aluguéis pelo regime de competência. A Administração do Fundo vai apresentar para o auditor esse reconhecimento mensal para remover essa ressalva técnica do parecer do auditor para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

6. COTAS DE COMPANHIA DE CAPITAL FECHADO

	Valor contábil	
	31/12/2022	**31/12/2021**
Descrição da participação societária		
M. Ruiz Rio Claro Part. e Empreend. Ltda.	-	13.260
Total	-	**13.260**

O Fundo adquiriu a totalidade das cotas da Sociedade Empresaria Limitada M Ruiz Rio Claro – Participações e Empreendimentos Ltda. (“M. Ruiz”) – CNPJ/MF nº 10.428.820/0001-32,

situada à Rua Marcos Lopes nº 189 – Apto 181, CEP 04513-080, Vila Nova Conceição – Cidade de São Paulo e no Estado de São Paulo – SP.

A atividade principal e única da companhia tem sido a incorporação e exploração de empreendimento imobiliário no Município de Rio Claro, composto por terreno de 14.864,89 m², onde foi edificado o imóvel comercial térreo para uso de comércio atacadista de alimentos, com área total contruída de 4.912,79 m², localizado à Avenida Apia, 80, Bairro Jardim Paulista, Município de Rio Claro – SP, registrado sob a matrícula nº 53.388 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro – SP.

Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2022, o valor de mercado deste ativo livre para venda foi determinado no montante de R$ 22.000. O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Em Dezembro de 2022 ocorreu a extinção da "M. Ruiz" e consequentemente o imóvel comercial registrado na Comarca de Rio Clado no estado de São Paulo com a matrículo nº 53.388 registrado no 2º registro de imóveis de Rio Claro, foi objeto de Dação pela extinção da Sociedade "M. Ruiz" e recebida pelo Fundo pelo montante de R$13.260. O resultado positivo de R$8.740 foi reconhecido como valorização de imóvel.

	Valor contábil	
	31/12/2022	**31/12/2021**
Descrição da participação societária		
MR CORP Empreendimentos SPE Ltda.	7.212	-
Total	**7.212**	-

O Fundo adquiriu a totalidade das cotas da Sociedade Empresaria Limitada MR CORP Empreendimentos SPE Ltda. ("MR CORP") – CNPJ/MF nº 46.267.528/0001-22, situada à Avenida Paulista nº 407 – 8º Andar - Sala 01, CEP 01311-906, Bela Vista – Cidade de São Paulo e no Estado de São Paulo – SP.

A atividade principal e única da companhia tem sido a incorporação e exploração de empreendimento imobiliário, compra e venda de imóveis, reformas e a realização e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

31 de dezembro 2022 contrato social		
Nº de cotas detidas	**Valor nominal R$**	**Preço nominal**
2.400	2.400	R$1,00 (um real)

31 de dezembro de 2022 balanço "MR CORP"			Balanço Fundo
Capital Social Subscrito R$	Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) R$	Capital Social "MR CORP" R$	Posição patrimonial detida pelo Fundo R$
2.400	4.812	7.212	7.212

7. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

O Fundo não pode realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no período de 29 de agosto de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

8. PRINCIPAIS FATORES DE RISCOS

Não obstante a diligência do Administrador, em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador,mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de risco, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversosfatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no Regulamento:

(i) ***Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização*** **–** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflaçãoe implementar as políticas econômicas e monetárias têm envolvido, no passado recente,alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a

economia e o mercado decapitais nacional. A adoção de medidas que possam resultas na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição derendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de jurosresultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii)*Risco de Crédito* – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentosque lhe serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que forem pagos peloslocatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dosimóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) *Risco de Liquidez* – Os fundos de investimento imobiliário encontram poucaliquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(iv) *Risco do Fundo ser genérico* – O Fundo não possui Imóveis-Alvo ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo.Dessa forma, poderão não encontrar Imóveis-Alvo atrativos dentro do perfil que se propõe, podendo ainda o Administrador, desde que com a aprovação dos Cotistas do Fundo, adquirir imóveis para o patrimônio do Fundo que se enquadrem em sua Políticade Investimentos.

(v) ***Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo*** **–** Casonão sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(vi) ***Risco tributário*** **–** A Lei n° 9.779 estabelece que os Fundos de InvestimentoImobiliário devem distribuir, 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ouem conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoasjurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda daPessoa Jurídica - "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social - "Contribuição ao PIS'' e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentosauferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(vii) ***Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação*** **–** Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(viii) ***Risco de concentração da carteira do Fundo*** **–** O Fundo destinará recursos captadosem sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imovéis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

(ix) ***Risco da administração dos imóveis por terceiros*** **–** Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas deadministração dos imóveis que considere adequadas.

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

(xi) Ris*co de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel* **–** Apesar de os temos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e osrespectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário depagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado combase na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o

valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei n° 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei n° 8.245/91 a despeito das características e naturezas atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

(xii) ***Riscos ambientais*** **–** Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

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

(xiv) ***Risco de sinistro*** **–** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveisque comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoraspoderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis nãosegurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter umefeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xv) ***Riscos de despesas extraordinárias*** **–** O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, 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 dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, 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 dos imóveis, tais

como tributos, despesascondominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xvi) ***Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas*** **–** Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não temcontrole nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições de economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dosinvestidores do fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devidoa alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xvii) ***Riscos relativos à aquisição dos Imóveis*** **–** Os imóveis que irão compor o patrimôniodo Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

(xviii) ***Propriedade das Cotas e não dos imóveis*** **–** Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xix) ***Risco em Função da Dispensa de Registro*** **–** As ofertas que venham a ser distribuídanos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenadornão terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

9.1. Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 200.000 (duzentos milhões de reais), divididos em 200.000 (duzentas mil) Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais patrimônio, todas nominativas e mantidas em conta de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472, observada a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, de R$ 1.000 (um milhão de reais).

Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato de conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidos sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Artigo 265, Parágrafo Primeiro, inciso "ii" do Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais continências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo(v) cotistas poderão realizar a venda balcão das cotas sob sua responsabilidade.

O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista:

(i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas;

(ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

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

- O direito de preferência deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.

As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede doAdministrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

(i) nome e qualificação do subscritor;

(ii) número de Cotas subscritas;

(iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e

(iv) condições para integralização de Cotas.

As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos do Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

A integralização das Cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante, e/ou (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralizaçãode cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção dessesprocedimentos.

As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administradorem uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As chamadas de Capitaldeverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido noRegulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo investidor.

A avaliação dos títulos e valores mobiliários será efetivada pelo custodiante, conforme o caso, e de acordo com a regulamentação vigente e em seu manual.

É dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização em bens e direitos,em se tratando de fundo destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do art. 55, inciso IV da Instrução CVM 472.

A integralização de bens e direitos deverá ser efetivada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do encerramento da oferta, podendo ser prorrogado por igual período a critério do Administrador.

Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde queatingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.
Não haverá resgate de Cotas.

As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjuntocom pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no caput resultarána sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar,em caso de alteração na legislação tributária vigente.

O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas afim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram emitidas 15.532,888112 cotas do Fundo (53.410,158346 cotas em 2021), no montante de R$ 15.907 (R$53.952 em 2021).

10. RENTABILIDADE

O Patrimônio Líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas abaixo:

	Cotas - rentabilidade		
	Patrimônio Líquido médio	**Valor da cota**	**Rentabilidade Período % (*)**
Exercício findo em 31/12/2021	194.915	1.252,680910	25,57
Exercício findo em 31/12/2020	130.341	997,607803	(5,97)

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

11. 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 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 Geral de Cotistas.

Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 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 sem qualquer limitação, descritas abaixo:

(i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à 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, ocorridasem 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 uso 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 60% (sessenta 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022, houve a distribuição de rendimentos no valor de R$ 4.485 (R$ 2.170 em 2021), contabilizado em conta retificadora do patrimônio líquido na forma de amortização de cotas sem redução das quantidades de cotas emtidas.

12. 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 mobiliáriosintegrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará aoAdministrador e Gestor uma Taxa de Administração, equivalente mensal de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) em 22 de outubro de 2019, valor este que atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M (índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, equivale a R$ 49.252,16 (quarenta e nove mil, duzentos e cinquenta e dois reais e dezesseis centavos) em 31 de dezembro de 2021.

A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagamensalmente, 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 em 31 de dezembro de 2022 foi debitado o montante de R$ 207 referente à taxa de administração e de R$ 378 referente à taxa de gestão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi debitado o montante de R$ 290 referente à taxa de administração e de R$ 210 referente à taxa de gestão

13. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Os serviços são prestados:

Controladoria:	Índigo DTVM Ltda.
Escrituração:	Índigo DTVM Ltda.

Gestão:	Sueste Capital Gestão de Recursos Ltda.
Tesouraria:	Índigo DTVM Ltda.
Distribuição de cotas:	Índigo DTVM Ltda.

14. CUSTÓDIA DOS TÍTULOS EM CARTEIRA

O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termosdo Artigo 29, §3° da Instrução CVM 472.

Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.

As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Administrador em regime de melhores esforços.

15. PRINCIPAIS ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, estão apresentados da seguinte maneira:

	31/12/2022	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**139.188**	
Despesas	**(702)**	**0,35**
Taxa de administração	(207)	0,11
Taxa de gestão	(378)	0,19
Serviços de avaliação	(29)	0,01
Auditoria	(36)	0,02
Taxa de fiscalização CVM	(45)	0,02
Anbima	(3)	-
Tarifa bancária	(4)	-

	31/12/2021	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**139.188**	
Despesas	**(4.036)**	**2,90**
Taxa de administração	(290)	0,21
Taxa de gestão	(210)	0,15
Despesas tributárias	(1.474)	1,06
Taxa de fiscalização CVM	(26)	0,02
Consultoria	(554)	0,40
Cartório	(173)	0,12
Custas judiciais e legais	(663)	0,48
Despesas diversas	(646)	0,46

16. PARTES RELACIONADAS AO FUNDO

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o Fundo possuía as seguintes informações com partes relacionadas:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Exercício findo em 31/12/2022				
Taxa de administração	20	(207)	Índigo Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	33	(378)	Sueste Capital Gestão de Recursos Ltda.	Gestora
Exercício findo em 31/12/2021				
Taxa de administração	19	(290)	Índigo Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	31	(210)	Sueste Capital Gestão de Recursos Ltda.	Gestora

17. 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.

18. 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 as aplicações 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.

c. 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 superior a 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).

19. 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 pela Sênior Auditores Independentes S.S. 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.

20. DEMANDAS JUDICIAIS

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

21. DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLEIA

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 26 de setembro de 2022, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (i) ratificar os itens I, II, III, IV e V aprovados conforme ata datada de 24 de setembro de 2021 ; e (ii) autorização para a Administradora praticar todos os atos necessários ao deliberado em assembleia.

22. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve evento subsequente até a publicação destas demonstrações financeiras que requeresse divulgação.

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

Diretor Responsável
Eduardo Alves Sobrinho