FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAPURÁ
CNPJ: 34.509.007/0001-55

Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
e Relatório do auditor independente

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JAPURÁ
CNPJ: 34.509.007/0001-55

Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis.....1

Balanço patrimonial.....4

Demonstração do resultado.....5

Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....6

Demonstração dos fluxos de caixa.....7

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis.....8

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Japurá
São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **Fundo de Investimento Imobiliário Japurá** ("Fundo"), administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em **31 de dezembro de 2022** e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis acima referidas do **Fundo de Investimento Imobiliário Japurá**, pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis do Fundo.

Base para abstenção de opinião

1. Conforme mencionado na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui empreendimento imobiliário com 185 unidades, avaliado pelo montante de R$ 66.500 mil, que representa 98,19% do patrimônio do fundo naquela data. Todavia, até à emissão deste relatório, não foi praticável revisar a totalidade das respectivas matrículas atualizadas dos imóveis em que constasse o Fundo como proprietário. Como consequência, não nos foi possível concluir sobre a existência de eventuais ônus e gravames sobre os referidos imóveis, tampouco avaliar qual o impacto nas demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

2. As demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas de forma comparativa, foram examinadas por outros auditores que emitiram seu relatório, sem ressalvas, em 13 de abril de 2022. Até a emissão deste relatório, não tivemos acesso aos papeis de trabalho dos auditores para nossa revisão e satisfação quando aos saldos daquele exercício. Adicionalmente, até o final de nossos trabalhos não foram apresentadas demonstrações contábeis auditadas, bem como respectivas informações comparativas nas presentes demonstrações contábeis relativas ao período anterior à transferência de administração em 29 de agosto de 2022 (nota explicativa nº 15). Como consequência,

não nos foi possível concluir sobre a existência de eventuais impactos nas demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 01 de janeiro a 29 de agosto de 2022 (data da transferência de administração).

3. Também por consequência dos assuntos mencionados nos parágrafos (1) e (2) acima, não foi praticável avaliar a adequação nas demonstrações contábeis das seguintes rubricas, apresentadas cumulativamente da demonstração do resultado do exercício, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, em milhares de reais:

(a) Ajuste ao valor justo (nota 6.ii)	2.602
(b) Receitas de aluguéis	7.514
(c) Despesas de manutenção e conservação bens	(3.123)
(d) Despesas tributárias	(460)
(e) Despesas de condomínio	(1.293)

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, 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 independente pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 20 de abril de 2023



Edmilson Dias de Miranda
Sócio contador - CRC 1SP141.125/O-0
YPC Auditun S Auditoria Independente S/S
CRC 2SP034.906/O-3

Fundo de Investimento Imobiliário Japurá

CNPJ nº 34.509.007/0001-55

Administrado por: REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais)

	31/12/2022	% s/ PL	31/12/2021	% s/ PL
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (nota 4)	**14**	**0,02**	**29**	**0,05**
Conta banco movimento	14	0,02	29	0,05
Títulos e valores mobiliário (nota 5)	**1.268**	**1,87**	**-**	**-**
Cotas de fundos de investimentos	**1.268**	**1,87**	**-**	**-**
FIM Money	1.268	1,87	-	-
Investimentos (nota 6)	**66.500**	**98,19**	**63.852**	**100,03**
Propriedade para investimento	66.500	98,19	63.852	100,03
Total do ativo	**67.782**	**100,08**	**63.881**	**100,08**
Passivo	**52**	**0,08**	**50**	**0,08**
Circulante				
Valores a pagar	**52**	**0,08**	**50**	**0,08**
Taxa de administração (nota 14a)	28	0,04	16	0,03
Auditoria	22	0,03	34	0,05
Outros valores	2	0,00	-	-
Patrimônio líquido (nota 9)	**67.730**	**100,00**	**63.831**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido	**67.782**	**100,08**	**63.881**	**100,08**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Imobiliário Japurá

CNPJ nº 34.509.007/0001-55
Administrado por: REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 34.829.992/0001-86
Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais)

	31/12/2022	31/12/2021
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5.240**	**3.370**
Ajuste ao valor justo (nota 6.ii)	2.602	3.250
Receitas de aluguéis	7.514	851
Despesas de manutenção e conservação de bens	(3.123)	(464)
Despesas tributárias	(460)	(267)
Despesas de condomínio	(1.293)	-
Outros ativos financeiros	**38**	**14**
Aplicações interfinanceira de liquidez	**-**	**1**
Resultado com operações compromissadas	-	1
Cotas de fundos de investimento	**38**	**13**
Resultado com cotas de fundo de investimento	38	13
Despesas (nota 14.b)	**(576)**	**(696)**
Taxa de administração (nota 14.a)	(373)	(186)
Outras despesas tributárias	-	(286)
Consultoria	(93)	(50)
Auditoria / Auditoria de Lastro	(12)	-
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(15)
Despesas Diversas	(85)	(159)
Lucro do exercício	**4.702**	**2.688**
Quantidade de cotas	**772.497**	**771.295**
Lucro por cota	**6,086851**	**3,485049**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Imobiliário Japurá

CNPJ nº 34.509.007/0001-55

Administrado por: REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Custo de emissão	Lucros/(prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	**64.103**	**(2.345)**	**(12.055)**	**49.703**
Cotas de investimentos integralizadas (nota 11.a)	11.440	-	-	11.440
Amortização de cotas	-	-	-	-
Ajuste ao valor justo de propriedade de investimento	-	-	-	-
Lucro do exercício	-	-	2.688	2.688
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**75.543**	**(2.345)**	**(9.367)**	**63.831**
Cotas de investimentos integralizadas (nota 11.a)	100	-	-	100
Distribuição de rendimento	(903)	-	-	(903)
Lucro do exercício	-	-	4.702	4.702
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**74.740**	**(2.345)**	**(4.665)**	**67.730**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Imobiliário Japurá

CNPJ nº 34.509.007/0001-55

Administrado por: REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Demonstração do fluxo de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais)

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	**4.702**	**2.688**
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(2.602)	(3.250)
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	(38)	(13)
Resultado líquido ajustado	**2.062**	**(575)**
Variação de ativos		
Fundo de investimento renda fixa	(1.230)	1.913
Outros valores a receber	-	5
Variação de passivos		
Encargos a pagar	2	(2)
Caixa líquido das atividades operacionais	**834**	**1.341**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Propriedade para investimento (nota 6)	(46)	(12.752)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(46)**	**(12.752)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos	(903)	-
Emissão de cotas	100	11.440
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(803)**	**11.440**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(15)**	**29**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(15)**	**29**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	29	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	14	29

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Japurá ("Fundo"), foi constituído em 18 de julho de 2019 e iniciou suas atividades em 19 de dezembro de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em vigor, nos termos do artigo 9º-A, da Instrução CVM nº 539/13;

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento do Fundo, por meio de investimentos, diretos ou indiretos, em ativos imobiliários.

O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo de aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos ativos imobiliários. Os ativos imobiliários representados por imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser vendidos ou permutados pelo administrador.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pela administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a determinação e contabilização dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, três meses ou menos.

As operações compromissadas são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário.

c) Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado de cotas de fundos de renda fixa".

d) Investimentos

Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado "Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo".

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

São demonstrados pelos valores reconhecidos e 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 vencimento superior a 365 dias).

f) Demonstração dos fluxos de caixa

Para fins da demonstração dos fluxos de caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2022 o saldo de caixa do Fundo é R$ 14 e está representando por depósito bancário a vista (2021 foi de R$ 29).

5 Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento em renda fixa.

Os fundos classificados como “Renda Fixa”, devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O Fundo classificado como "Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

	Saldo em 31/12/2022		
Títulos para negociação	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundos de investimentos			
FIM Money	1.117.039	1.268	Não aplicável

Em 31 de dezembro de 2021, não há aplicação em cotas de fundos.

6 Investimentos

a) Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a propriedade para investimento adquirida pelo Fundo está assim representada:

	31/12/2022	31/12/2021
Imóveis		
Ed. José Pires Oliveira Dias- Bela Cintra	66.500	63.852

Em 19 de dezembro de 2019 foi celebrada Escritura de Compra e Venda das unidades autônomas integrantes do Edifício José Pires Oliveira Dias. O Edifício, classificado como propriedade para investimento, foi registrado ao seu custo de aquisição acrescidos dos gastos adicionais para aquisição. Na mesma data foi pago o montante de R$ 43.000, acrescido de ITBI no valor de R$ 1.860, restando saldo remanescente a pagar de R$ 4.000, o custo total das unidades foi de 48.860.

O Imóvel está localizado na Rua Bela Cintra nº 1.032, situado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, formado por uma torre com 185 unidades, sendo as matrículas de cada unidade estão registradas no cartório 13° Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel possui terreno com área total de 1.223,64 m^2 e área total construída de 7.994,93 m^2, o imóvel encontra-se disponível para locação após as obras de retrofit que foram encerradas em outubro de 2021.

(i) Método de determinação do valor justo

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo contratou a Horbia Partners Consultoria, empresa de avaliação, externa e independente, para realizar a avaliação do imóvel com o objetivo de determinar seu valor de mercado para venda na data base. O Valor do imóvel foi definido em R$ 66.500 (em 2021, R$ 63.852).

Em 31 de dezembro de 2022, foi adotada a metodologia de Método da Renda para determinar o valor de mercado livre de venda com base nos contratos de locação em vigor. Para os casos de vacâncias e revisões contratuais, adotou-se o Método Comparativo para determinar o valor de mercado de locação.

Em 31 de dezembro de 2021, foi adotada a metodologia de método comparativo direto de dados de mercado, que consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares.

(ii) Movimentação da propriedade para investimento

Saldo inicial em 31/12/2020	**47.850**
Benfeitorias	12.752
Ajuste ao valor justo	3.250
Saldo inicial em 31/12/2021	**63.852**
Benfeitorias	46
Ajuste ao valor justo	2.602
Saldo inicial em 31/12/2022	**66.500**

7 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor 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 e do Gestor mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(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 inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos

resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

(ii) Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

- Riscos do Fundo:

(iii) Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar

dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

(v) Riscos atrelados aos Ativos investidos: O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

(vi) Riscos de crédito: Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

(vii) Risco de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez 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 (primeira) emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, 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 nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(viii) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimento por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes indiretamente do patrimônio do Fundo.

(ix) Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados

nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários 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, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

(x) 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 que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(xi) Risco de diluição da participação do Cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xiii) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos

em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos Cotistas 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, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

(xvi) Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como 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.

- Risco dos Ativos Imobiliários:

(xvii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração

e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

(xviii) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

(xix) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

(xx) Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxi) Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxii) Riscos ambientais: Ainda que os Ativos Imobiliários venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, ou outras questões relacionadas às obras dos Ativos Imobiliários, provocado

pelo excesso de uso da rede pública, podendo gerar passivos em relação aos Imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas. Além disso, os Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos Imobiliários a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxiii) 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.

(xxiv) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que 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 seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um

sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xxv) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

(xxvi) Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

(xxvii) Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

(xxviii) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

- Riscos Referentes à 1ª (primeira) Emissão:

(xxix) Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da

Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

- Outros Riscos:

(xxx) 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.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador e/ou do Gestor, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

8 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não pode utilizar estratégias com derivativos como parte de sua política de investimentos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9 Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento referente à emissão de cotas.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 772.497,18 (2021 - 771.294,71) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$ 87,677003 (2021 - 82,757475), totalmente subscritas e integralizadas.

10 Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio nos

exercícios foram as seguintes:

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo (%)
31/12/2022	64.145	87,677003	5,94
31/12/2021	57.134	82,757475	6,73

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

11 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

Desde que previamente aprovado pela assembleia geral, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas do Fundo.

Da 1ª emissão de cotas, serão emitidas até 800.000 cotas de série única, totalizando até R$ 80.000. Para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas, nas datas de liquidação será R$ 100 (cem reais) por cota. 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.

O valor mínimo de aquisição por investidor será de R$ 1 (um mil reais), enquanto não haverá valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve integralização de 1.202,47 (2021 – 130.268,92) cotas no montante de R$ 100 (2021 - R$ 11.440)

b) Amortizações e resgates de cotas

As cotas de cada emissão do Fundo somente poderão ser resgatadas no encerramento do Fundo.

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da assembleia geral de cotistas. Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos ativos imobiliários a terceiros interessados.

O administrador poderá realizar amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, somente se aprovado em assembleia de cotistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve amortizações ou resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas poderão ser registradas para negociação, isolada ou conjuntamente, no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, todavia o Fundo não tem cotas registradas em mercado de bolsa.

12 Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 o Fundo distibuiu R$ 903 de resultado aos cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo não obteve lucro caixa.

13 Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Reag DTVM S.A.
Gestão:	Reag Administradora de Recursos Ltda.
Consultor Imobiliário:	Vitacon Participações S/A.
Custódia:	Reag DTVM S.A.
Tesouraria:	Reag DTVM S.A.
Escrituração de cotas:	Reag DTVM S.A.
Controladoria:	Reag DTVM S.A.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

14 Encargos do Fundo

a) Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, bem como as outras atividades no Artigo 2º do Regulamento, e pelos serviços prestados pelo Gestor, o Fundo pagará ao Administrador, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração observado o mínimo mensal de R$ 8 (oito mil reais) ou valor mínimo anual de R$ 96 (noventa e seis mil reais). O valor mínimo cobrado pelo Fundo será corrigido anualmente a contar da data da primeira integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE – IPCA, no período.

A Taxa de Administração será paga até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

O Fundo não possui taxa de performance, taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

Exercício	Taxa de Administração
Exercício findo em 31.12.2022	373
Exercício findo em 31.12.2021	186

b) Encargos debitado ao Fundo

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

	31/12/2022	% s/ PL médio
Patrimônio líquido médio	**64.145**	
Encargos debitados do fundo	**(576)**	**0,89**
Taxa de administração	(373)	0,58
Consultoria	(93)	0,14
Auditoria / Auditoria de Lastro	(12)	0,02
Taxa de fiscalização CVM	(13)	0,02
Despesas Diversas	(85)	0,13

	31/12/2021	% s/ PL médio
Patrimônio líquido médio	**57.134**	
Encargos debitados do fundo	**(696)**	**1,22**
Taxa de administração	(186)	0,33
Outras despesas tributárias	(286)	0,50
Consultoria	(50)	0,09
Taxa de fiscalização CVM	(15)	0,03
Despesas Diversas	(159)	0,28

15 Alterações no regulamento

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas realizada em 19 de agosto de 2022 deliberaram e aprovaram os seguintes assuntos: (i) transferência da administração do Fundo a partir da abertura dos mercados no dia 29 de agosto de 2022 ("Data de Transferência"), do antigo administrador Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, para a REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, com sede à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17° andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 34.829.992/0001-86 ("Nova Administradora"), a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.073 ("Nova Administradora"), expedido em 02 de setembro de 2020, nos seguintes termos: a) A Administradora transferirá à Nova Administradora, na Data de Transferência, a totalidade dos ativos financeiros, valores mobiliários e valores em caixa, detidos pelo Fundo, se houver, deduzidas as despesas, taxas de administração e performance, se existirem. As taxas de administração e performance, conforme o caso, serão calculadas de forma "pro rata temporis", considerando o número de dias corridos até a data da efetiva transferência do Fundo; (ii) a mudança da sede social do Fundo para o endereço da Nova Administradora; (iii) Foi aprovada, pela Nova Administradora, o exercício direto dos serviços de escrituração, custódia e tesouraria pela Nova Administradora, a partir da Data de Transferência; e (iv)

Foi aprovada a alteração do prestador de serviços de gestão, atualmente prestado pela GESTORA para a REAG ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA., sociedade com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, no 2.277, 17º andar, conjunto 1.702 Parte, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o no 23.863.529/0001-34, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório no 15.170, de 12 de agosto de 2016 ("Niva Gestora") a partir da Data de Transferência.

16 Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota, patrimônio líquido, volume de aplicação e volume de resgate, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal a cotistas, por correio e e-mail, e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da administradora. Adicionalmente, a administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

17 Legislação tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física, titular de cotas que representem 10% 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% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

18 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a administradora, não contratou serviços de Auditores Independentes, relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deveauditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

19 Demandas judiciais

O Fundo figura como polo passivo em demandas judiciais e extrajudiciais. Em 31 de dezembro de 2022, com base em informações dos assessores jurídicos, o Fundo possuía demandas classificadas como risco de perda possível estimadas em R$ 5.289. (em 2021 foi no montante de R$ 5.289).

20 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o consultor imobiliário

ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 14, o Fundo possui as seguintes transações:

a) Depósito bancário

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não possuí saldo em conta corrente mantida junto a administradora. Em 2021, foi de R$ 27.

21 Outros assuntos

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado.

O administrador e a gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações contábeis apresentadas, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nosplanos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

22 Eventos subsequentes

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos.

A referida Resolução entra em vigor em 3 de abril de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

Em 28 de março de 2023, a CVM emitiu a resolução nº 181 que altera a entrada em vigor da Resolução CVM nº 175 para o dia 02 de outubro de 2023.

O Administrador e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova Resolução.

Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
ADMINISTRADORA

Ramon Pessoa Dantas	**Arquimedes Candido de Farias Filho**
Diretor responsável	Contador CRC SP-142305/O-3

* * *