N/E/X/T/ AUDITORES

Demonstrações Financeiras

ENCONTRO DAS ÁGUAS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 30.248.129/0001-84

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

DATA BASE
31/12/2022 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	8
Demonstração do resultado do exercício	9
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa – Método indireto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Ao cotista e à administradora do

ENCONTRO DAS ÁGUAS II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo, SP

Abstenção De Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Encontro das Águas II - Fundo de Investimento imobiliário ("Fundo"), 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 na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Encontro das Águas II - Fundo de Investimento imobiliário pois, devido à relevância dos assuntos descritos 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 financeiras.

Base Para Abstenção De Opinião

a) As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório foi emitido em 27 de abril de 2022, com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos: *"**a)** Conforme apresentado no balanço patrimonial e na demonstração de resultado, o Fundo detinha, em 31 de dezembro de 2021, investimentos em propriedades para investimento no montante de RS 438.500 mil e um ajuste a valor justo positivo no montante de R$ 217.280 mil. Até a emissão de nosso relatório de auditoria não obtivemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre o valor justo do investimento em propriedades para investimento e seu respectivo ajuste no resultado do exercício findo de 31 de dezembro de 2020. Consequentemente, não conseguimos concluir sobre o resultado com ajuste a valor justo das propriedades para investimento no exercício findo em 31 de dezembro de 2021. **b)** Conforme apresentado em demonstração de resultado e mencionado na nota explicativa 5.d, o Fundo detinha em 31 de dezembro de 2021, receitas de aluguel no montante de R$ 35.344 mil. Até a emissão deste relatório, não obtivemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre as receitas auferidas e sobre o respectivo aluguel a receber que deveriam ser apurados por regime de competência na data base do Fundo. Adicionalmente, conforme mencionado em nota explicativa no 5.b, o Fundo detinha em 31 de dezembro de 2021, um passivo com Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujo securitizador do instrumento realiza a retenção dos recebíveis do Fundo para cobrir futuras inadimplências. Até a emissão de nosso relatório de auditoria, não obtivemos evidências de auditoria suficientes e apropriadas sobre o valor dos recebíveis retidos junto a securitizadora, na data base de 31 de dezembro de 2021. Consequentemente, não nos foi possível determinar, por meio de outros procedimentos, a necessidade de possíveis ajustes nessas rubricas, em 31 de dezembro de 2021, e os respectivos efeitos no patrimônio líquido do Fundo naquela data.".* Como consequência dos assuntos mencionados, não nos foi possível realizar exames alternativos de auditoria que nos permitissem obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores registrados naquela data conforme determina a NBC TA 510.

b) Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía imóvel disponível para renda no montante de R$ 423.000 mil avaliado conforme laudo de avaliação emitido em 23 de dezembro de 2022, cujo método utilizado foi o fluxo de caixa descontado dos aluguéis atrelados ao referido ativo. Até a data de emissão deste relatório, não nos foi possível concluir sobre as premissas utilizadas na determinação do valor justo do imóvel. Como consequência, ficamos impossibilitados de concluir sobre a adequação deste saldo, bem como possíveis distorções que poderiam impactar as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2022.

c) No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo registrou "Receita de aluguéis" no montante de R$ 20.064 mil. Até a data de emissão deste relatório, não obtivemos acesso a documentação apropriada e suficiente acerca deste montante. Como consequência, não nos foi possível concluir sobre a adequação da receita apropriada, bem como sobre possíveis distorções que poderiam impactar o resultado, ativo e patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2022.

d) Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía saldo no passivo de "Dividendos a repassar", no montante de R$ 8.940 mil, representando 4,5% do patrimônio líquido. Até a data de emissão deste relatório, não obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre este montante. Consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir sobre o saldo e sobre possíveis distorções que poderiam impactar o passivo, resultado e patrimônio líquido do Fundo.

e) No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo registrou provisão de despesas com taxas de administração e escrituração nos montantes de R$ 695 mil e R$ 29 mil, respectivamente. Através de nossos testes, verificamos que o Fundo não registrou essas despesas de acordo com as remunerações definidas no regulamento. Caso tivessem sido debitadas de acordo com as remunerações, essas despesas impactariam positivamente o resultado do Fundo em aproximadamente R$ 325 mil. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2022, o resultado e o patrimônio líquido podem estar subavaliados neste mesmo montante.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência dos assuntos descritos na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria.

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.

Blumenau - SC, 07 de julho de 2023.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador CRC-SC 028.595/O-2

Encontro das Águas II - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 30.248.129/0001-84

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

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais)

	31.12.2022	% sobre o patrimônio líquido	31.12.2021	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Ativo circulante	**283**	**0,14**	**112**	**0,05**
Disponibilidades	**4**	**-**	**3**	**-**
Banco conta movimento	4	-	3	-
Cotas de fundos de investimento	**279**	**0,14**	**109**	**0,05**
Cotas de fundo de investimento em renda fixa	-	-	109	0,05
Cotas de fundo de investimento multimercado	279	0,14	-	-
Ativo não circulante	**423.000**	**213,15**	**438.500**	**212,35**
Propriedades para investimento	**423.000**	**213,15**	**438.500**	**212,35**
Imóvel disponível para renda	423.000	213,15	438.500	212,35
Total do ativo	**423.283**	**213,29**	**438.612**	**212,40**
Passivo				
Passivo circulante	**8.989**	**4,52**	**8.985**	**4,35**
Passivos financeiros de natureza não imobiliária	**8.989**	**4,52**	**8.985**	**4,35**
Taxa de administração	25	0,01	20	0,01
Taxa de fiscalização CVM	-	-	1	-
Taxa de escrituração	3	-	3	-
Auditoria	21	0,01	21	0,01
Dividendos a repassar	8.940	4,50	8.940	4,33
Passivo não circulante	**215.835**	**108,76**	**223.128**	**108,05**
Passivos financeiros de natureza imobiliária	**215.835**	**108,76**	**223.128**	**108,05**
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	215.835	108,76	223.128	108,05
Total do passivo	**224.824**	**113,28**	**232.113**	**112,40**
Patrimônio líquido	**198.459**	**100,01**	**206.499**	**100,00**
Cotas Integralizadas	11.360	5,72	11.260	5,45
Cotas amortizadas	(195)	(0,10)	(195)	(0,09)
Reserva de lucros	177.917	89,65	-	-
Resultado do exercício	9.377	4,74	195.434	94,64
Total do passivo e patrimônio líquido	**423.283**	**213,29**	**438.612**	**212,40**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Encontro das Águas II - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 30.248.129/0001-84

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

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	2022	2021
Composição do resultado do exercício		
Propriedade para investimento	**10.051**	**215.737**
Receita de aluguéis	20.064	35.223
Despesas com manutenção e conservação	(1.805)	(2.221)
Ajuste a valor justo	(15.500)	217.280
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	7.292	(34.545)
Cotas de fundos de investimento	**779**	**(78)**
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	779	(78)
Despesas	**(1.453)**	**(832)**
Honorários advocatícios	(96)	(92)
Taxa de administração	(695)	(287)
Taxa de escrituração	(29)	-
Taxa de consultoria	(9)	(6)
Despesas de auditoria	(111)	(191)
Despesas com demandas judiciais	(43)	(37)
Despesas de serviços do sistema financeiro	(27)	(25)
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(8)
Despesas com condomínio	(121)	(35)
Despesas com laudo de avaliação	(11)	-
Despesas com prestação de serviços	(257)	-
Despesas com impostos	(21)	-
Outras despesas	(3)	(151)
Resultado do exercício	**9.377**	**214.827**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Encontro das Águas II - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 30.248.129/0001-84

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

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Cotas amortizadas	Reserva de lucros	Prejuízos e Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2020	**10**	**(195)**	**3.147**	**-**	**2.962**
Integralização de cotas no exercício	11.250	-	-	-	11.250
Reserva de lucros	-	-	214.827	(214.827)	-
Dividendos distribuídos	-	-	(22.540)	-	(22.540)
Resultado líquido no exercício	-	-	-	214.827	214.827
Em 31 de dezembro de 2021	**11.260**	**(195)**	**195.434**	**-**	**206.499**
Integralização de cotas no exercício	100	-	-	-	100
Amortização de cotas	-	-	-	-	-
Dividendos distribuídos	-	-	(17.517)	-	(17.517)
Resultado líquido no exercício	-	-	-	9.377	9.377
Em 31 de dezembro de 2022	**11.360**	**(195)**	**177.917**	**9.377**	**198.459**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Encontro das Águas II - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 30.248.129/0001-84

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado do exercício	9.377	214.827
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste ao valor justo	15.500	(217.280)
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(7.292)	34.545
(=) Resultado ajustado	**17.585**	**32.092**
(Aumento)/redução em cotas de fundos de investimento	(170)	15.716
Redução em valores a receber	-	4
(Aumento) em certificado de recebíveis imobiliários	(1)	-
Aumento/(redução) em valores a pagar	4	(2)
(=) Caixa liquido gerado nas atividades operacionais	**17.418**	**47.810**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Obrigações com aquisição de propriedades para investimento	-	(36.646)
(=) Caixa líquido (consumido) nas atividades de investimento	**-**	**(36.646)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão cotas	100	11.250
Amortização de cotas	-	-
Pagamento de dividendos	(17.517)	(22.540)
(=) Caixa líquido (consumido) nas atividades de financiamento	**(17.417)**	**(11.290)**
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa	**1**	**(126)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3	129
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	3
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa	**1**	**(126)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O Encontro das Águas II – Fundo de investimento Imobiliário foi constituído em 16 de agosto de 2018 e iniciou suas atividades em 30 de agosto de 2018 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado a investidores qualificados.

O Fundo tem por objetivo adquirir e explorar o shopping center, denominado de "Sumaúma Park Shopping", podendo ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua locação, além de outros ativos. O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação desse imóvel, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados ao imóvel. Os recursos oriundos da cessão do fluxo dos aluguéis deverão ser utilizados prioritariamente na aquisição do imóvel.

Os investimentos em fundos 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. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), complementadas pelas normas previstas do Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional ("COSIF").

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e

instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3. Principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

b) Caixas e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação, sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, utilizados pelo Fundo na gestão de obrigações de curto prazo.

c) Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são avaliados pelo custo amortizado ou pelo valor justo, face suas características. Podem ser classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação, atendendo os seguintes critérios para contabilização:

i. **Títulos para negociação** – Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados são reconhecidos no resultado;

ii. **Títulos mantidos até o vencimento** – Incluem os títulos e valores mobiliários para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos.

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas pelo custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Cotas de fundos de investimento – Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento"

- **Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. No encerramento do exercício do Fundo, as propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

I. **Contas a receber** – São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica "Receita de aluguéis".

II. **Redução ao valor recuperável (impairment)** – A Administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva. A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido. Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da

transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez. A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

4. Cotas de fundos de investimento

	Valor de Mercado		
Cotas de fundos de investimento	**31/12/2022**	**31/12/2021**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundos de investimento em renda fixa	-	109	Sem vencimento
Cotas de fundos de investimento multimercado	279	-	Sem vencimento
Total	**279**	**109**	

- **Money Market FIM Crédito Privado - CNPJ 43.740.839/0001-79**

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio aberto com prazo de duração indeterminado. O objetivo precípuo do fundo é atuar no sentido de proporcionar a seus cotistas a valorização de suas cotas mediante aplicações de recursos financeiros em carteira diversificada de ativos financeiros.

5. Propriedade para investimento

a) Ativo imobiliário

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo possui o seguinte investimento:

	Saldo em 31/12/2021	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2022
Sumaúma Park Shopping	438.500	(15.500)	423.000
Total	**438.500**	**(15.500)**	**423.000**

	Saldo em 31/12/2020	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2021
Sumaúma Park Shopping	221.220	217.280	438.500
Total	**221.220**	**217.280**	**438.500**

O Sumaúma Park Shopping, empreendimento comercial composto atualmente por 174 lojas, estacionamento com 2.350 vagas de garagem, inaugurado em 27/11/2014. O Shopping está localizado na Zona Norte de Manaus, no bairro Cidade Nova, em uma das principais vias de circulação e tráfego na região que é a Avenida Noel Nutels, no 1.762. Nos fundos no Shopping está primeira unidade de conservação do Amazonas, o Parque Estadual Sumaúma.

Em Laudo de Avaliação realizado pela Horbia Partners Consultoria, elaborado em 23 de dezembro de 2022, o valor de mercado estimado do imóvel é razoavelmente representado na data de dezembro de 2022 em R$ 423.000.

Foi utilizado pela consultoria o método de fluxo de caixa descontado, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes.

Em Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças", por meio do qual o Fundo comprou o imóvel de matrícula nº 63.787, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus, Estado do Amazonas, no qual foi erigido empreendimento na modalidade shopping center, denominado de "Sumaúma Park Shopping", localizado na Cidade Manaus, Estado do Amazonas, na Avenida Noel Nutels, nº 1762, de titularidade do Supermercados DB Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de Manaus, Estado do Amazonas, na Avenida Jornalista Humberto Calderaro Filho, nº 1.128, Bairro Adrianópolis, inscrita no CNPJ/MF nº 22.991.939/0001-06, pelo preço de R$220.000, sendo R$ 170.000 pagos à vista e R$ 50.000 pagos mediante a emissão de uma nota promissória pro soluto, a qual foi novada em uma confissão de dívida, mediante a celebração do "Instrumento Particular de Confissão de Dívida, Novação e Outros Pactos".

b) Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários foram objeto de oferta pública com esforços restritos, emitidos pela Ápice Securitizadora S.A. (atualmente denominada (True Securitizadora S.A."), lastreados em 152 Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, com base nos contratos de locação realizados pelo Supermercados DB Ltda., em contraprestação aos Contratos de Locação pelos Lojistas, que pagam os créditos representativos dos aluguéis fixos e variáveis, incluindo atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades. As CRIs possuem como garantia: (i) fiança de pessoa física; (ii) alienação fiduciária do Sumaúma Park Shopping; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos dos aluguéis; (iv) alienação fiduciária das cotas da Sumaúma Estacionamento Ltda.

Em 31 de dezembro de 2022 o valor contábil da dívida atualizado é de R$ 215.835 (R$223.128 em 2021).

c) Obrigações por aquisição de imóveis

Em Contrato de Confissão de Dívida de 16 de agosto de 2018, o Fundo declarou obrigação no montante de R$ 50.000, será pago em 16 de agosto de 2033, sem juros ou correção monetária.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não havia saldo de obrigação por aquisição de imóveis a valor presente.

d) Contas a receber de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não existe valor provisionado para receita de aluguel.

e) Redução ao valor recuperável (impairment)

Os créditos referentes ao aluguel de unidades são avaliados em bases coletivas e com base na metodologia "Lifetime expected credit loss", que a Administradora utiliza o modelo de "aging list", utilizando informações sobre pagamentos vencidos para determinar se houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Administradora não atribuiu provisão do valor do contas a receber em função de não haver da inadimplência nos contratos de aluguel.

6. Gerenciamento de riscos

a) Fatores de risco

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 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 ao 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 atrelados aos Outros Ativos: 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.

IV. 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.

V. 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. 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.

VI. Risco relativo à propriedade das cotas e do Imóvel: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também 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 desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

VII. Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição do Imóvel que integrará o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Sendo assim, inicialmente, o Fundo irá adquirir o Imóvel gerando 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 no Imóvel.

VIII. 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.

IX. 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.

X. 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.

XI. 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 e a disponibilidade 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:

a. cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

b. (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

c. 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.

XII. 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.

XIII. 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 do Imóvel:

XIV. 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.

XV. 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.

XVI. Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário do Imóvel, 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.

XVII. Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais no Imóvel que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

XVIII. Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

XIX. 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.

XX. Riscos de desvalorização do Imóvel e condições externas: O valor do Imóvel 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 do Imóvel que integrará 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.

XXI. 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.

XXII. Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do investimento no Imóvel: 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.

- Outros Riscos:

XXIII. Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.
As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

7. Emissão e resgate de cotas

a) Emissão

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2022 houve emissão de 7.461.712,089899 cotas no montante de R$ 100 (15.272.848.779,854276 cotas no montante de R$ 11.250 em 2021).

b) Resgates

As cotas não serão resgatadas, exceto em caso de deliberação de liquidação e/ou dissolução.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Nos exercícios findos de 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve resgate de cotas.

c) Amortização

A Administradora poderá realizar amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no período.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2022 houve amortização de cotas no montante de R$ 17.517 (não houve amortização de cotas em 2021).

8. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido do fundo está representado por 15.280.320.491,944100 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$ 0,011129, totalmente subscritas e integralizadas.

Em 31 de dezembro de 2021 o patrimônio líquido do fundo está representado por 15.272.858.779,854200 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$ 0,013521, totalmente subscritas e integralizadas.

9. Rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota, o resultado do Fundo, e o patrimônio líquido médio dos exercícios foram os seguintes:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo
Exercício findo em 31.12.2022	200.059	0,012988	5,06
Exercício findo em 31.12.2021	(2.927)	0,013521	(100,00)

A evolução do valor da cota no período, as respectivas variações acumuladas para cada mês, e o patrimônio líquido médio mensal, foram os seguintes:

		Rentabilidade em %		
Data	Valor da cota R$	Mensal	Acumulada	PL médio
31/01/2022	0,013446	(0,50)	(0,51)	205.831.505
25/02/2022	0,013390	(0,41)	(0,92)	205.190.127
31/03/2022	0,013205	(1,39)	(2,29)	203.383.570
29/04/2022	0,012910	(2,25)	(4,47)	200.007.941
31/05/2022	0,012734	(1,36)	(5,77)	195.828.932
30/06/2022	0,013398	5,28	(0,86)	201.286.377
29/07/2022	0,013381	(0,12)	(0,99)	204.575.131
31/08/2022	0,013471	0,67	(0,32)	205.364.807
30/09/2022	0,013375	(0,72)	(1,03)	205.083.446
31/10/2022	0,012626	1,33	0,28	194.701.481
30/11/2022	0,012452	(1,21)	(0,93)	191.766.548
30/12/2022	0,012988	6,10	5,06	189.706.140

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

10. Negociações das cotas

As cotas serão admitidas a negociação em bolsa de valores ou entidade de balcão organizado.

11. Custódia e tesouraria

As atividades de custódia, controladoria, escrituração de cotas e tesouraria de cotas são prestadas pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

12. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados por:

Custódia:	Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Escrituração:	Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de cotas:	Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

13. Taxa de administração

O Fundo pagará, pela prestação de administração, uma taxa de administração composta de: (i) uma remuneração equivalente a 0,20%, aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 15, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (ii) valor de R$ 2, correspondente aos serviços de escrituração, incluído na remuneração do Administrador a ser pago a terceiros.

O Regulamento não prevê o pagamento de taxa de performance.

O Fundo não possui 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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 as despesas com taxa de administração foram de R$ 695 (R$ 287 em 2021).

14. Distribuição de rendimentos

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 saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2022	2021
Resultado contábil	**9.377**	**214.827**
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado		
Ajuste a valor justo	15.500	(217.280)
Despesas por competência não registradas pelo caixa	(7.292)	34.545
(=) Resultado ajustado	**17.585**	**32.092**
Rendimentos a distribuir – 95%	16.706	30.487
Rendimentos pagos no exercício	(17.517)	(22.540)
(=) Saldo pendente de distribuição	**(811)**	**7.947**
(=) Total dos rendimentos pagos aos cotistas	**17.517**	**(22.540)**
Rendimentos pagos no exercício corrente	17.517	(22.540)

Em 31 de dezembro de 2022, houve distribuição de dividendos no montante de R$ 17.517 (em 2021 foram distribuídos R$ 22.540).

15. Encargos debitados ao fundo

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

	2022	% s/ PL médio	2021	% s/ PL médio
Honorários advocatícios	(96)	(0,05)	(92)	3,14
Taxa de administração	(695)	(0,35)	(287)	9,81
Taxa de escrituração	(29)	(0,01)	-	-
Taxa de consultoria	(9)	-	(6)	0,20
Despesas de auditoria	(111)	(0,06)	(191)	6,53
Despesas com demandas judiciais	(43)	(0,02)	(37)	1,26
Despesas de serviços do sistema financeiro	(27)	(0,01)	(25)	0,85
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(0,01)	(8)	0,27
Despesas com condomínio	(121)	(0,06)	(35)	1,20
Despesas com laudo de avaliação	(11)	(0,01)	-	-
Despesas com prestação de serviços	(257)	(0,13)	-	-
Despesas com impostos	(21)	(0,01)	-	-
Outras despesas	(3)	-	(151)	5,16
Total	**(1.453)**	**(0,72)**	**(832)**	**28,43**
Patrimônio líquido médio	**200.172**		**(2.927)**	

16. Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

17. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem 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 e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em

jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

18. Prestadores de serviços e política de independência do auditor

A administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Next 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.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

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

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimento	279	-	-	279
Propriedades para investimento	-	-	423.000	423.000
Total do Ativo	**-**	**279**	**423.000**	**423.279**

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimento	109	-	-	109
Propriedades para investimento	-	-	438.500	438.500
Total do Ativo	**-**	**109**	**438.500**	**438.609**

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na nota explicativa nº 5 (Propriedade para investimento).

20. Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos, quer desses contra a Administração do Fundo.

21. Deliberações em assembleia

No exercício findo de 31 de dezembro de 2022 não houve deliberações em assembleias.

22. Fato relevante

Em observância ao OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2020, informamos que a administração vem acompanhando atentamente os impactos do Coronavírus nos mercados de capitais mundiais e brasileiros. As estimativas contábeis, compreendendo a Recuperabilidade de Ativos, Mensuração do Valor Justo, Provisões e Contingências Ativas e Passivas, Reconhecimento de Receita e Provisões para Perda Esperada, dentre outros, poderão estar sujeitas à movimentos financeiros adversos posteriores à data de divulgação das Demonstrações Financeiras, em decorrência do COVID-19, e de seu impacto nos mercados de capital e de transações comerciais. As altas volatilidades observadas no período, bem como a natureza e extensão das alterações nos fundamentos macroeconômicos, não permitem a avaliação objetiva e definitiva destes movimentos, como fato subsequente, que devem, portanto, ser considerados neste contexto nestas demonstrações financeiras.

23. Eventos subsequentes

Não há eventos subsequentes a serem divulgados entre a data de encerramento do exercício social e da divulgação das demonstrações financeiras que tenham, ou possam vir a ter efeito relevante sobre a situação financeira e os resultados futuros do fundo.

24. Informações adicionais

a) Diretor e contador do Fundo.

Ramon Pessoa Dantas **Diretor responsável**	Arquimedes Candido de Farias Filho **Contador** CRC 1SP142.305/O-3

***