N/E/X/T/ AUDITORES

Demonstrações Financeiras

WHITE BEAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 26.269.251/0001-60

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

DATA BASE

30/06/2023 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	9
Demonstração do resultado do exercício	10
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa – Método indireto	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

WHITE BEAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Administrado pela Índigo Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
São Paulo, SP

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do White Bear Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 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 Fundo 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) Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras de exercício findo em 30 de junho de 2022 do Fundo e emitimos nosso relatório de auditoria em 26 de setembro de 2022 com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos: "***a)*** *Fomos contratados para auditar as demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021 do Fundo e emitimos nosso relatório de auditoria em 21 de setembro de 2022, com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos: "a) Em 30 de junho de 2021 o Fundo possuía investimentos em ações de companhia fechada no montante de R$ 147.311 mil, representando 105,62% do seu patrimônio líquido na mesma data. Até a data de emissão deste relatório, não obtivemos acesso a documentação apropriada e suficiente acerca do ativo registrado. Como consequência, não nos foi possível concluir de forma satisfatória quanto a propriedade, natureza e precificação do ativo, bem como sobre possíveis distorções que pudessem impactar as demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2021. b) Conforme apresentado no balanço patrimonial, em 30 de junho de 2021 o Fundo possuía saldo a pagar decorrente de taxa de performance no montante de R$ 2.076 mil, adicionalmente, durante o exercício, foi registrada reversão de taxa de performance no resultado no montante de R$ 2.029 mil. Até a data de emissão deste relatório, não obtivemos acesso a documentação suporte sobre os saldos registrados. Consequentemente, não obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente que nos permitissem concluir quanto a adequação dos saldos registrados, bem como sobre possíveis distorções que pudessem impactar as demonstrações financeiras do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2021.". Adicionalmente, em 30 de junho de 2022 o Fundo manteve os investimentos na mesma companhia, no montante de R$ 147.311 mil, representando 106,78% do seu patrimônio e, até a data de emissão deste relatório, ainda não obtivemos acesso a documentação apropriada e suficiente sobre o ativo citado. 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 ao final dos exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2022, bem como os efeitos de possíveis distorções que poderiam impactar as demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022;* ***b)*** *Conforme apresentado no balanço patrimonial, em 30 de junho de 2022 o Fundo possuía saldo a pagar decorrente de taxa de performance no montante de R$ 2.076 mil. Até a data de emissão deste relatório, não obtivemos acesso a documentação suporte sobre o montante registrado. Consequentemente, não obtivemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes que nos permitissem concluir quanto a adequação do saldo,*

bem como sobre possíveis distorções que pudessem impactar as demonstrações financeiras do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2022.". Como consequência desses assuntos, não foi possível concluir sobre a adequação dos saldos iniciais, nem tivemos condições de determinar os impactos dessa incerteza sobre o desempenho do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2023.

b) No exercício anterior, findo em 30 de junho de 2022, o Fundo mantinha registro de investimento em ações da companhia "Super Grill X Ind. e Com. de Alimentos S.A." no montante de R$ 147.311 mil, que estavam indevidamente registradas como propriedade do Fundo. Durante o exercício atual, o Fundo realizou a baixa do ativo substituindo-o por um imóvel e maquinários, nos montantes de R$ 33.041 mil e R$ 29.468 mil respectivamente. Como consequência desse ajuste, o resultado foi impactado negativamente em R$ 84.802 mil, registrado na rubrica de "Ajuste a valor justo". Além disso, foi registrada uma provisão para perdas sobre os saldos deste maquinário equivalente a 100% do saldo, ou seja, R$ 33.041 mil. Até a emissão desse relatório não nos foram disponibilizados documentos ou controles internos suficientes que nos permitissem concluir sobre a composição, propriedade e o valor registrado dos maquinários, bem como sua provisão para perdas. Além disso, não nos foi possível concluir quanto as premissas adotadas na avaliação do imóvel, que também possui penhora registrada em sua matrícula. Como consequência, desses assuntos, não tivemos condições de assegurar que os saldos registrados no ativo e no resultado do período estão livres de distorções relevantes, nem foi possível determinar os possíveis impactos desses assuntos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023.

c) Em 30 de junho de 2023 o Fundo possui registrado no passivo, a título de "Acordo judicial – Taxa de gestão", o montante de R$ 4.092 mil, o que representa 16,53% do patrimônio líquido. Conforme descrito na nota explicativa n° 6, este passivo possui um cronograma definido de pagamentos, entretanto, durante nossos trabalhos não identificamos a realização dos pagamentos, como consequência, a dívida deveria ser acrescida da multa e juros. Nossos testes apontaram que o montante está reconhecido a menor em R$ 828 mil, consequentemente, o resultado e o patrimônio líquido estão superavaliados e o passivo subavaliado neste mesmo montante.

d) Conforme apresentado na demonstração de resultado, durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 o Fundo registrou o montante de R$ 4.686 mil a título de reversão de despesas. Até a data de emissão deste relatório, não obtivemos acesso a documentação suporte sobre o montante registrado. Consequentemente, não obtivemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes que nos permitissem

concluir quanto a adequação do saldo, bem como sobre possíveis distorções que pudessem impactar as demonstrações financeiras do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2023.

e) Durante nossos trabalhos, identificamos que o fundo é credor de uma confissão de dívida em face da "Super Grill X Ind. e Com. de Alimentos S.A." no montante de R$ 2.220 mil a título de utilização do imóvel bem como de seus equipamentos e instalações no período de julho de 2018 a março de 2022. Até a emissão desse relatório, não identificamos o pagamento das parcelas vencidas no exercício e não nos foram apresentados estudos sobre a recuperabilidade desse crédito, adicionalmente, os saldos dessa operação não constam reconhecidos nas demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023. Como consequência, ficamos impossibilitados de avaliar sobre os impactos desses assuntos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023.

f) Conforme nota explicativa nº 1, o Fundo foi constituído em 22 de setembro de 2016 e iniciou suas atividades em 02 de maio de 2017, possuindo prazo de duração de 5 anos, terminando, portanto, em maio de 2022. Adicionalmente, as demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 foram preparadas no pressuposto da continuidade normal das atividades do Fundo, entretanto, até a emissão desse relatório, não tivemos acesso a evidências sobre a postergação do prazo de funcionamento do fundo. Consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir sobre a continuidade operacional do fundo.

Ênfase

INSUFICIÊNCIA DE CAIXA

O Fundo não possui recursos em caixa para liquidar seus passivos, consequentemente, a liquidação desses passivos pode ensejar na necessidade de novos aportes de cotas.

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, 27 de setembro de 2023.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

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

White Bear Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 26.269.251/0001-60

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

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2023	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2022	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Ativo circulante	**34**	**0,14**	**147.345**	**106,80**
Títulos e valores mobiliários	**-**	**-**	**147.311**	**106,78**
Ações de companhias fechadas	**-**	**-**	**147.311**	**106,78**
Super Grill X Ind. e Com. de Alimentos S. A.	-	-	147.311	106,78
Outros ativos financeiros	**34**	**0,14**	**34**	**0,02**
Despesas diferidas	34	0,14	34	0,02
Ativo não circulante	**29.468**	**119,01**	**-**	**-**
Investimentos	**29.468**	**119,01**	**-**	**-**
Propriedades para investimento	**29.468**	**119,01**	**-**	**-**
Imóvel	29.468	119,01	-	-
Maquinários	33.041	133,45	-	-
(-) Provisão para perdas por redução no valor de recuperação - Maquinários	(33.041)	(133,45)	-	-
Total do ativo	**29.502**	**119,15**	**147.345**	**106,80**
Passivo				
Passivo circulante	**4.742**	**19,15**	**9.386**	**6,80**
Taxa de gestão	-	-	6.696	4,85
Acordo judicial - Taxa de gestão	4.092	16,53	-	-
Taxa de custódia	461	1,86	461	0,33
Taxa de fiscalização CVM	104	0,42	99	0,07
Auditoria	74	0,30	43	0,03
Taxa de performance	-	-	2.076	1,50
Outros valores a pagar	11	0,04	11	0,02
Total do passivo	**4.742**	**19,15**	**9.386**	**6,80**
Patrimônio líquido	**24.760**	**100,00**	**137.959**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido	**29.502**	**119,15**	**147.345**	**106,80**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

White Bear Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 26.269.251/0001-60

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

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	2023	2022
Propriedades para Investimento		
Rendas de alugueis	120	-
Ajuste a valor justo	(84.802)	
Provisão para perdas por redução no valor de recuperação	(33.041)	
Resultado líquido de propriedades para investimento	**(117.723)**	**-**
Reversão de despesas	**4.686**	**28**
Outras receitas/despesas	**(162)**	**(1.536)**
Despesa de taxa de gestão	-	(1.462)
Despesa de taxa de custódia	-	(46)
Despesa de auditoria	(43)	-
Despesa com avaliação	(21)	-
Taxa de fiscalização CVM	(19)	(27)
Custas judiciais e legais	(77)	-
Despesas diversas	(2)	(1)
Resultado líquido do exercício	**(113.199)**	**(1.508)**
Quantidade de cotas integralizadas	31.977,317615	31.977,317615
(Prejuízo) líquido por cota integralizada - em reais	(3.539,97)	(47,16)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

White Bear Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 26.269.251/0001-60

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

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros/prejuízos acumulados	Total
Saldo em 30 de junho de 2021	**32.354**	**107.113**	**139.467**
Prejuízo líquido do exercício	-	(1.508)	(1.508)
Saldo em 30 de junho de 2022	**32.354**	**105.605**	**137.959**
Prejuízo líquido do exercício	-	(113.199)	(113.199)
Saldo em 30 de junho de 2023	**32.354**	**(7.594)**	**24.760**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

White Bear Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 26.269.251/0001-60

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Composição do resultado do exercício	**(113.199)**	**(1.508)**
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
(+) Ajuste a Valor Justo das Propriedades de Investimento	84.802	-
(+) Provisão para perdas por redução no valor de recuperação	33.041	-
(-) Reversão de despesas	(4.686)	(28)
(+) Taxa de gestão não liquidada	-	6.696
(+) Taxa de custódia não liquidada	461	461
(+) Taxa de fiscalização CVM não liquidada	104	99
(+) Auditoria não liquidada	74	43
(+) Taxa de performance não liquidada	-	2.076
(=) Resultado ajustado	**597**	**7.839**
Redução em valores a receber	-	(13)
(Redução) em valores a pagar	(597)	(7.826)
(=) Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	**-**	**-**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**-**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	-
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**-**	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O White Bear Fundo de Investimento Imobiliário – FII é uma comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.835/76, constituído em 22 de setembro de 2016, iniciou suas atividades em 02 de maio de 2017, sob a forma de condomínio fechado, sem personalidade jurídica, é regido pelo Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668-93, pela Instrução CVM 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado à aplicação de recursos de investidores qualificados, nos termos da resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, com exceção de pessoas físicas e investidores residentes ou domiciliados no exterior.

O Fundo terá prazo de duração determinado de 05 (cinco) anos, contados da data do início de funcionamento do Fundo.

O Fundo tem por objetivo investir seus recursos, com perspectivas de retorno de longo prazo, em empreendimentos imobiliários, preferencialmente, de natureza residencial, mediante a aquisição dos seguintes ativos, de direitos a tais ativos ou, ainda, de participação societária em sociedade que detenham a titularidade de tais ativos ou direitos a eles referentes: (i) imóveis prontos, em fase de construção, sujeito à construção, à realização de benfeitorias, reformas ou outros, ("Imóveis Alvo"); (ii) quaisquer outras modalidades de ativos indicados ("Ativos-Alvo"); (iii) auferir ganho de capital nas negociações de outras modalidades de ativos de seu patrimônio.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras, foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicáveis.

As demonstrações financeiras incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas segundo o regime contábil de competência.

3.2 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes, quando da efetiva realização, destas estimativas e premissas realizadas pela Administradora.

3.3 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.4 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros: A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

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

- **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação; e

- **Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação: Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.
- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- **Aluguéis a receber:** representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração: Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação: Os passivos financeiros são classificados por natureza nas rubricas provisões e contas a pagar do balanço patrimonial.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

Mensuração dos ativos financeiros: Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

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

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

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

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

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

3.5 Lucro / (prejuízo) por cota

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

3.6 Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são reconhecidas inicialmente pelo valor de custo. Após o reconhecimento inicial as propriedades para investimentos são mensuradas e demonstradas ao valor justo, o qual foi obtido através de laudos de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na

demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.7 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4. Títulos e valores mobiliários

As posições dos títulos e valores mobiliários nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 estão assim apresentados:

Títulos para negociação	30/06/2023	30/06/2022
Ações de companhias fechadas		
Super Grill X Ind. e Com. de Alimentos S. A.	-	147.311
Total	**-**	**147.311**

a) Movimentações nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022:

Saldo em 30/06/2021	**147.311**
Ajuste de valor justo	-
Saldo em 30/06/2022	**147.311**
Baixa	(147.311)
Saldo em 30/06/2023	**-**

5. Propriedades para investimento

As posições das propriedades para investimento nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 estão assim apresentados:

Propriedades para investimento	**30/06/2023**	**30/06/2022**
Imóvel (a)	29.468	-
Maquinários (b)	33.041	-
(-) Provisão para perdas por redução no valor de recuperação – Maquinários	(33.041)	-
Total	**29.468**	**-**

(a) Imóvel

O Fundo é proprietário do terreno com área superficial de 8.742,37 m², situado na Comarca de Guariba/SP, no Loteamento Industrial "Parque Industrial Governador Mário Covas". O terreno possui edificações que se trata de um complexo frigorífico, inativo, composto por várias construções específicas, totalizando 7.393,05 m2 de área construída.

O imóvel está registrado pelo seu valor justo, suportado por laudo de avaliação emitido pela Horbia Partners Consultoria cujo método utilizado foi valor de Mercado compra/venda para o terreno e valor de mercado em uso continuado para a edificação.

(b) Maquinário

A provisão para perdas se dá em função da execução da ordem judicial, a fim de Penhorar, Avaliar e Remover bens, tudo conforme documentação extraída

dos autos da Carta Precatória, Processo nº 1000566-42.2023.8.26.0222 que tramitou na Comarca de Guariba Estado de São Paulo em que MBS Comércio De Equipamentos Para Indústria Alimentícia Ltda moveu em desfavor de Bittenpar Participações S.A.

6. Acordo judicial – Taxa de gestão

O montante de R$ 4.092 registrado na rubrica "Acordo judicial - Taxa de gestão" refere-se ao acordo judicial no qual o Fundo confessa a dívida à "ABC Capital Gestão de Investimentos Ltda" e se compromete a realizar o pagamento do montante de R$ 3.137 em doze parcelas mensais, com vencimento de agosto de 2022 a maio de 2023, cujas parcelas serão corrigidas pela variação positiva do índice DI.

Na ausência de pagamento do acordo superior a 20 dias, será prosseguida a ação de execução, para cobrança do valor integral da Dívida Confessada, de R$ 3.922, corrigida desde 05 de agosto de 2022 pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo IBGE, acrescida de (i) juros remuneratórios de 1% ao mês desde 05.08.2022; (ii) juros moratórios de 1% ao mês desde a data do vencimento antecipado e (iii) multa moratória de 10%; sendo que os pagamentos das parcelas descritas na cláusula 5 até então efetuados serão tidos como meras amortizações da Dívida Confessada.

7. Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O Patrimônio Líquido em 30 de junho de 2023 está representado por 31.977,317615 cotas, totalmente integralizadas, cujo montante é de R$ 24.760.

O Patrimônio Líquido em 30 de junho de 2022 está representado por 31.977,317615 cotas, totalmente integralizadas, cujo montante é de R$ 137.959.

9. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo, são demonstrados como segue abaixo:

Período	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo (%)
30/06/2023	62.312	774,300524	(82,05)
30/06/2022	138.742	4.314,268477	(1,08)

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

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, ressalvado, no entanto, que a realização de qualquer nova emissão de cotas do Fundo dependerá de prévia aprovação de cotistas, deliberado em assembleia geral, representando a maioria dos votos, cabendo cada cota 1 (um) voto, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável.

A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.
O preço de emissão de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral.

Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 45 (quarenta e cinco) dias, contado a partir da data da publicação do anúncio de início de distribuição das cotas objeto de nova emissão, caso tal emissão seja realizada consoante às disposições da Instrução CVM nº 400/03.

Em eventuais novas emissões, cada cotista poderá ceder o respectivo direito de preferência a outros cotistas ou a terceiros.

As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes. As cotas de novas emissões deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional.

É admitido que, em eventuais novas emissões objeto de oferta pública, deliberação Assembleia Geral disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão:

(a) no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição, caso tal emissão seja realizada consoante às disposições da Instrução CVM nº 400/03; ou

(b) no prazo determinado para distribuição, conforme o caso, quando tal emissão seja realizada consoante às disposições da Instrução CVM n° 476/09. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida cada oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos Artigos 30 e 31 da ICVM nº400/03, ou, ainda, da ICVM nº 476/09.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022, não houve emissão, resgate e amortização de cotas do Fundo.

11. Encargos debitados ao fundo

Os encargos debitados ao Fundo, referente aos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, estão assim demonstrados:

	2023	Encargos sobre o PL médio	2022	Encargos sobre o PL médio
Despesas	**(162)**	**(0,25)**	**(1.536)**	**(1,10)**
Despesa de taxa de gestão	-	-	(1.462)	(1,05)
Despesa de taxa de custódia	-	-	(46)	(0,03)
Despesa de auditoria	(43)	(0,07)	-	-
Despesa com avaliação	(21)	(0,03)	-	-
Taxa de fiscalização CVM	(19)	(0,03)	(27)	(0,02)
Custas judiciais e legais	(77)	(0,12)	-	-
Despesas diversas	(2)	-	(1)	-
Patrimônio líquido médio	**62.312**		**138.742**	

12. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

Controladoria:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.
Escrituração:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.
Gestão:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.
Tesouraria:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.
Distribuição de cotas:	Índigo Investimentos DTVM Ltda.
Consultoria imobiliária:	ZFB Incorporação, Construção e Comercio Ltda.

13. Remuneração da administração

Não haverá cobrança de taxa de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas do Fundo

Não haverá cobrança de taxa de performance.

No exercício findo em 30 de junho de 2022 não houve provisão a título de taxa de administração e performance, mas houve provisão de R$ 1.462 a título de taxa de gestão e R$ 46 a título de taxa de custódia.

14. Partes relacionadas

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022, as transações com partes relacionadas foram referentes às remunerações do Administrador e Gestor, conforme demonstrado abaixo:

Em 30 de junho de 2023:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Taxa de custódia	461	-	Índigo Investimentos DTVM Ltda.	Administradora

Em 30 de junho de 2022:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Taxa de gestão	6.696	(1.462)	Índigo Investimentos DTVM Ltda.	Gestora
Taxa de custódia	461	(46)	Índigo Investimentos DTVM Ltda.	Administradora

15. Gerenciamento de riscos

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no Regulamento e em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente investido será remunerado conforme as expectativas dos Cotistas ou, ainda, conforme rentabilidades apuradas no passado.

I. Riscos Associados ao Brasil e a Fatores Macroeconômicos

(i) O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira. /I y pode causar um efeito adverso relevante no Fundo. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, e outras políticas e normas de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (a) taxas de juros; (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (c) flutuações cambiais; (d) inflação; (e) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; (f) política fiscal; (g) política habitacional; (h) instabilidade social e política; e (i) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o

mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

(ii) Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos da América e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o dos ativos passíveis de investimento pelo Fundo e das cotas. O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas de emissão do Fundo. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa os mercados financeiro e de capitais e a economia do Brasil, tais como: flutuações nos mercados financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá eventual acesso do Fundo ao mercado de capitais, por meio de emissão de novas cotas, caso necessário, em termos aceitáveis ou absolutos.

(iii) Alterações da legislação tributária poderão aumentar a carga tributária incidente sobre o Fundo, os Imóveis Alvo, os outros ativos passíveis de investimento e os Cotistas e, consequentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas. O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas

fiscais adicionais não podem ser quantificados e algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Nos termos da Lei nº 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que: (a) não distribua menos de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, bem como: (b) aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador e/ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS. Ainda, segundo a Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo de investimento imobiliário ao investidor pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas e cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas e cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos forma, não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas (inclusive aqueles que não sejam pessoas físicas) permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(iv) A morosidade da justiça brasileira poderá afetar de forma adversa a proteção de determinados interesses do Fundo e de seus Cotistas. O Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Imóveis Alvo ou outros ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas pode não ser alcançada em

tempo razoável, o que pode afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e, consequentemente, a sua rentabilidade. Ademais, ainda em relação à justiça brasileira, há de se considerar as hipóteses de: (a) desapropriação de Imóvel Alvo investido pelo Fundo e a demora e dificuldades para recebimento da justa indenização na forma da lei; (b) perda do Imóvel Alvo e não cobertura do seguro ou dificuldade para recebimento da indenização em caso de sinistro; e (c) demora no recebimento de indenização em razão da identificação de vícios ocultos, riscos da construção, vícios redibitórios em qualquer dos Imóveis Alvo, impactando em eventuais despesas adicionais para o Fundo, em especial quanto à manutenção dos Imóveis Alvo que apresentarem tais riscos, além da possibilidade de haver suspensão e até mesmo rescisão do respectivo contrato de locação, contrato de arrendamento ou escritura de constituição de direito de superfície etc.

II. Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário e aos Imóveis Alvo

(i) Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis Alvo, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data do Regulamento poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas. Os Imóveis Alvo serão até a data da efetiva aquisição pelo Fundo objeto de processo de auditoria legal realizada com base em documentos e informações relacionados aos Imóveis Alvo e aos respectivos contratos e ocupantes. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido, processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores poderão: (a) restringir ou impossibilitar a efetiva aquisição de um ou mais de um determinado imóvel Alvo pelo Fundo; (b) comprometer a validade e a segurança de eventuais contratos imobiliários preliminares relativos a determinado Imóvel Alvo, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelos proprietários originais do Imóvel Alvo, dos valores eventualmente pagos pelo Fundo a título de sinal e/ou princípio de pagamento, sendo que o Fundo poderá ter dificuldade em reaver os valores eventualmente pagos nessas situações. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição do Imóvel Alvo pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel Alvo, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Imóvel Alvo. Dessa forma, não

há garantia de que o Fundo adquirirá qualquer dos Imóveis Alvo e de que poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Imóveis Alvo. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os cotistas.

(ii) A ausência temporária de registro de contratos imobiliários e competentes escrituras públicas de compra e venda relativos aos Imóveis Alvo nos cartórios competentes pode afetar a capacidade de adquirir os Imóveis Alvo. Após a aquisição dos Imóveis Alvo pelo Fundo, e enquanto os contratos imobiliários e as respectivas escrituras públicas de compra e venda dos Imóveis Alvo não tiverem sido registrados em nome do Fundo nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, existe o risco destes Imóveis Alvo serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em uma eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que pode dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos Imóveis Alvo para o patrimônio do Fundo. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a sua rentabilidade.

(iii) Riscos ambientais: Os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo e a compor seu Ativo podem estar situados em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura ou ainda em regiões rurais, podendo ocorrer problemas ambientais, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. As operações dos imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos imóveis perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente a terceiros afetados. Ainda, eventualmente, os imóveis podem necessitar de licenças ambientais especificas para seu funcionamento, as quais, por serem emitidas por autarquias públicas, podem impactar nas suas operações caso haja qualquer interrupção ou vencimento.

(iv) Os empreendimentos imobiliários de investimento pelo Fundo podem se sujeitar a eventuais atrasos. Tais atrasos podem ocorrer na conclusão do empreendimento imobiliário, na obtenção do correspondente

"habite-se" e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos empreendimentos imobiliários por parte das respectivas construtoras aos respectivos adquirentes, o que poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(v) Para fins de utilidade pública e interesse social, os Imóveis Alvo podem ser desapropriados de forma unilateral, não se podendo garantir que o pagamento da indenização ao Fundo se dará de forma justa. De acordo com o sistema legal brasileiro, o governo poderá desapropriar imóveis por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso qualquer um dos Imóveis Alvo seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóveis Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel Alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

(vi) A ocorrência de casos fortuitos e eventos de forca maior relacionados aos Imóveis Alvo podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos ativos integrantes de seu patrimônio estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados a tais ativos (incluindo, especialmente, os Imóveis Alvo). Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

(vii) Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Imóveis Alvo, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos cotistas. Os Imóveis Alvo poderão ser objeto de seguro contratado por terceiros que ocupem os Imóveis Alvo, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão os Imóveis Alvo contra a ocorrência de sinistros. Há determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e

poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

(viii) Em caso de inexistência de contratos de garantia específicos, o Fundo estará sujeito aos riscos de crédito de eventuais adquirentes dos Imóveis Alvo, de modo que o inadimplemento por parte de eventuais adquirentes de Imóveis Alvo poderá afetar os resultados do Fundo. Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que, por sua vez, dependerá, primordialmente, das receitas provenientes da venda dos Imóveis Alvo, excluídas as despesas previstas no Regulamento como despesas do Fundo. Os cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da realização, pelo Fundo, dos valores recebidos de compradores a título de venda dos Imóveis Alvo. Assim, o Fundo está sujeito ao risco de crédito de quaisquer terceiros que ocupem os Imóveis Alvo, e dos adquirentes de seus Imóveis Alvo.

(ix) A eventual existência de focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais poderá afetar adversamente o valor dos Imóveis Alvo e, conforme o caso, os resultados do Fundo. Os Imóveis Alvo, conforme o caso, serão objeto de procedimentos de avaliação ambiental envolvendo levantamento topográfico, análise de dados históricos e outros procedimentos de análise para avaliação dos riscos ambientais relacionados aos Imóveis Alvo, bem como para verificar se os terrenos onde estão situados os Imóveis Alvo estão, ou estiveram, contaminados. A confirmação de contaminação ambiental significativa nos terrenos de Imóveis Alvo e/ou outros riscos ambientais poderá, no futuro, ter um efeito adverso relevante no valor dos Imóveis Alvo, afetando, por consequência, os resultados do Fundo. Ainda, eventuais de contaminação significativos ou outros riscos ambientais não identificados ou não identificáveis por meio do referido procedimento de avaliação ambiental, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data do Regulamento que resultem ou possam resultar em contaminações, danos e/ou outras contingências de natureza ambiental

poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas.

(x) Na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros. Na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial.

(xi) Despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis Alvo podem afetar a rentabilidade do Fundo. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis Alvo. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

(xii) Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados nos Imóveis Alvo, o que ensejará um aumento nos riscos aos quais o Fundo encontra-se sujeito. Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados nos Imóveis Alvo. A concentração dos investimentos do Fundo nos Imóveis Alvo potencializará os riscos a que o Fundo se encontra sujeito, conforme descritos no Regulamento, aumentando os riscos de o Fundo e os Cotistas sofrerem perdas.

III. Riscos Relacionados ao Fundo e às Cotas

(i) Podem ocorrer flutuações no valor dos Imóveis Alvo e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo que não os Imóveis Alvo. O valor dos Imóveis Alvo e outros ativos que integram o patrimônio do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Imóveis Alvo e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo, o Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Imóveis Alvo e/ou dos outros

ativos integrantes do patrimônio pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

(ii) Os ativos integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos a riscos de liquidez. A aplicação do Fundo nos Imóveis Alvo e demais ativos que integrarem o patrimônio do Fundo tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento imobiliário brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os Imóveis Alvo e demais ativos integrantes de seu patrimônio, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos cotistas.

(iii) As cotas estão sujeitas a riscos de liquidez. Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimenta volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas. Dessa forma, os investidores que venham a adquirir as cotas poderão ter dificuldades para vender estes ativos no mercado secundário posteriormente. Além disso, o investidor deve observar o fato de que o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, o Fundo e os demais fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro^ podendo os titulares de cotas ter dificuldade em realizar a venda de seus ativos no mercado secundário. Deste modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

(iv) A propriedade das cotas não confere aos cotistas qualquer direito sobre os Imóveis Alvo e/ou sobre os demais ativos ou outros ativos integrantes do patrimônio. A propriedade das cotas não confere a seus titulares propriedade direta sobre os Imóveis Alvo, bem como demais ativos e outros ativos integrantes do patrimônio ou, ainda, sobre quaisquer de suas frações ideais específicas. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos do patrimônio de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas detidas.

(v) A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da política de investimentos do Fundo. O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do respectivo fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes, primordialmente, da venda dos Imóveis Alvo. Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados nos Imóveis Alvo. Não há garantia de sucesso de implementação da política de investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

(vi) Os cotistas podem ser diluídos em novas ofertas de cotas do Fundo caso não exerçam seu direito de preferência. Nos termos do Regulamento, será garantido aos cotistas do Fundo que tenham subscrito e integralizado suas cotas em emissões anteriores, o direito de preferência na subscrição de quotas em novas emissões do Fundo, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício na própria assembleia geral que deliberar pela nova emissão de cotas. Neste contexto, no caso de novas emissões de cotas, os cotistas que não venham a exercer direito de preferência na subscrição de quotas de novas emissões estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação relativa no Fundo.

(vii) Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo. Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, 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 prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(viii) Risco de chamadas adicionais de capital uma vez consumida a reserva de despesas extraordinárias, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, seja em decorrência de deliberação em Assembleia ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas

hipóteses, existe o risco de o fundo ser liquidado antecipadamente mediante realização de aportes adicionais de capital pelos cotistas, que poderão não ter o retorno do investimento realizado.

IV. Outros Riscos

(i) Os demais ativos do patrimônio do Fundo, além dos Imóveis Alvo, estão sujeitos a riscos específicos e oscilações em seus preços e/ou perdas relacionadas a tais outros ativos, que podem impactar de forma negativa os resultados do Fundo. Além dos riscos associados mais diretamente aos Imóveis Alvo e aos resultados das operações relacionadas com a venda dos Imóveis Alvo, o Fundo está sujeito a riscos inerentes aos demais ativos de seu patrimônio, dentre os quais destacam-se os seguintes: (a) oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos outros ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos outros ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional; (b) os outros ativos estão também sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos outros ativos e/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 outros ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos outros ativos; (c) o Fundo poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de outros ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de outros ativos ou das contrapartes nas operações integrantes do patrimônio, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos; e (d) a precificação dos outros ativos integrantes do patrimônio deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores

mobiliários e demais operações estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado ("mark-to-market") poderão ocasionar variações nos valores dos outros ativos integrantes do patrimônio, resultando em aumento ou redução no valor das cotas.

(ii) O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, do Custodiante ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

(iii) Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo. O Fundo pode estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos outros ativos, alteração da política econômica e decisões judiciais.

Mesmo que o Gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos, em condições adversas de mercado, referido sistema poderá ter sua eficiência reduzida, não havendo eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para seus Cotistas, não podendo o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário, o Custodiante ou qualquer os seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou resgate de cotas do Fundo, nos termos previstos no Regulamento.

O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Custodiante e de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos.

16. 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%.

17. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o Regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, ainda que

em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago a todo e qualquer Cotistas que estiver registrado como tal nos livros da instituição financeira responsável pela escrituração das cotas do Fundo ou nos registros da Bovespa, conforme o caso, no fechamento das negociações do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 não houve distribuição de resultados.

18. Prestação de outros 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. Política de divulgação das informações

A publicação de informações referidas nos Artigos 18 e 19, do Regulamento, deverá ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do sistema de informações da CVM, disponível em sua rede mundial de computadores.

20. Demandas judiciais

O Fundo figura em polo passivo em uma ação judicial, classificada pelos assessores jurídicos com probabilidade de perda possível, no montante de R$ 3.608.

21. Demonstrativo ao valor justo

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Em 30 de junho de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Imóvel	-	29.468	–	29.468
Total do Ativo	**-**	**29.468**	**-**	**29.468**

22. Deliberações em assembleia

Não houve deliberação em assembleia pelo Fundo nos exercícios findos em 30 de junho de 2023.

23. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeresse divulgação até a publicação destas demonstrações financeiras.

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

Diretor responsável:
Eduardo Alves Sobrinho

***