JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 40.067.483/0001-66

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

Demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2023
e Relatório do auditor independente

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 40.067.483/0001-66

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

Demonstrações contábeis
Exercício findo em 30 de junho de 2023

Conteúdo

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

Demonstração da Posição financeira.....4

Demonstração do resultado.....5

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

Demonstração dos fluxos de caixa.....7

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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **Jaffa Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"),** administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., 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 nesta data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis acima referidas do **Jaffa 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 contábeis do Fundo.

Base para abstenção de opinião

a) Como descrito na nota explicativa nº 7, em 30 de junho de 2023 o Fundo apresentava, diversos imóveis no montante de R$ 142.525 mil, representando 104,51% do patrimônio líquido do fundo. Adicionalmente, este conjunto de imóveis deveria prover as receitas de aluguel reconhecidas no montante de R$ 11.281 mil, no exercício findo em 30 de junho de 2023. Até o final de nossos trabalhos, as matrículas ainda não estavam atualizadas em nome do Fundo, bem como não tivemos acesso aos controles internos atualizados e conciliados entre os contratos de aluguel apresentados e os valores efetivamente praticados e reconhecidos como receitas de aluguel no exercício. E ainda, não recebemos os respectivos laudos de avalição patrimonial para atualização da carteira a valores de mercado.

b) Como descrito na nota explicativa nº 7, em 30 de junho de 2023 o Fundo apresentava, saldo de Valores a pagar - outros pagamentos, no montante de R$ 7.741 mil, representando 5,68% do patrimônio líquido do fundo. Até o final de nossos trabalhos, não recebemos composição atualizada e respectivos documentos suporte completos sobre este saldo.

Assim, não foi praticável verificar a adequação da propriedade efetiva dos ativos e dos montantes de receitas apresentados nas demonstrações contábeis.

Outros assuntos

Examinamos as demonstrações contábeis do **Jaffa Fundo de Investimento Imobiliário** relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2022, e emitimos nosso relatório em 28 de setembro de 2022, com a seguinte ressalva: "Como descrito na nota explicativa nº 7, em 30 de junho de 2022 o Fundo apresentava, diversos imóveis no montante de R$ 114.300 mil (após a cisão e permuta, mais reavaliações a valor justo), dos quais deveriam prover as receitas de aluguel reconhecidas no montante de R$ 11.144 mil, no exercício findo em 30 de junho de 2022. Até o final de nossos trabalhos, as matrículas ainda não estavam atualizadas em nome do Fundo, bem como não tivemos acesso aos controles internos atualizados e conciliados entre os contratos de aluguel apresentados e os valores efetivamente praticados e reconhecidos como receitas de aluguel no exercício. Assim, não foi praticável verificar a adequação da propriedade efetiva dos ativos e dos montantes de receitas apresentados nas demonstrações contábeis."

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor independente pela auditoria das demonstrações contábeis

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

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 22 de setembro de 2023



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

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 40.067.483/0001-66

Administrado pela REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração da Posição Financeira em 30 de junho de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

	30.06.2023			30.06.2022		
ATIVO	**Quant**	**R$**	**% sobre o patrimônio líquido**	**Quant**	**R$**	**% sobre o patrimônio líquido**
CIRCULANTE		**1.613**	**1,18**		**932**	**0,82**
Disponibilidades		**5**	**-**		**6**	**0,01**
Depósitos bancários		5	-		6	0,01
Títulos e valores mobiliários		**1.598**	**1,17**		**916**	**0,81**
Cotas de fundos de investimento		**1.598**	**1,17**		**916**	**0,81**
REAG Master FIM CP	1.209.727	1.598	1,17	790.898	916	0,81
Outros valores e bens		**10**	**0,01**		**10**	**0,01**
Despesas antecipadas		10	0,01		10	0,01
NÃO CIRCULANTE		**142.525**	**104,51**		**114.300**	**100,46**
INVESTIMENTO		**142.525**	**104,51**		**114.300**	**100,46**
Propriedade para investimento		**142.525**	**104,51**		**114.300**	**100,46**
Imóveis acabados		142.525	104,51		114.300	100,46
TOTAL DO ATIVO		**144.138**	**105,69**		**115.232**	**101,28**
PASSIVO						
CIRCULANTE		**7.766**	**5,70**		**1.456**	**1,28**
Valores a pagar		**7.766**	**5,70**		**1.456**	**1,28**
Despesa de taxa de administração		25	0,02		20	0,02
Outros pagamentos		7.741	5,68		1.436	1,26
TOTAL DO PASSIVO		**7.766**	**5,70**		**1.456**	**1,28**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**136.372**	**100,00**		**113.776**	**100,00**
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PASSIVO		**144.138**	**105,70**		**115.232**	**101,28**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 40.067.483/0001-66

Administrado pela REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração do Resultado

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

	Em 30/06/2023	Em 30/06/2022
Resultado com propriedades para investimento	**11.281**	**70.147**
Receita de aluguéis	11.281	11.144
Ajuste a valor justo dos imóveis	-	59.003
Resultado financeiro	**86**	**16**
Rendas de aplicações em cotas de fundos	86	16
Receitas não operacionais	**-**	**23.059**
Outras rendas não operacionais	-	23.059
Demais despesas	**(4.050)**	**(374)**
Despesa com consultoria jurídica	(1.500)	
Despesas de comissão consultoria/assessoria	(970)	
Despesas com ITBI	(771)	
Despesa com taxa de administração	(274)	(245)
Despesa de cartório	(228)	(47)
Despesa com taxa de fiscalização CVM	(20)	(7)
Despesa de avaliação imobiliária	(19)	(36)
Despesa de auditoria	(14)	(9)
Despesas de serviços do sistema financeiro	-	(27)
Outras despesas administrativas	(3)	-
Outras despesas operacionais	(251)	(3)
Lucro (Prejuízo) do exercício	**7.317**	**92.848**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 40.067.483/0001-66

Administrado pela REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Em 30 de junho de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Cotas de investimentos integralizadas	Lucro / (Prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 11 de junho de 2021 (*)	**-**	**-**	**-**
Cotas de investimento integralizadas	43.200	-	43.200
43.201,769909 cotas	43.200		
Prejuízo líquido do período	-	(13)	(13)
Saldo em 30 de junho de 2021	**43.200**	**(13)**	**43.187**
Cotas de investimento integralizadas	1.800		1.800
1.803,017221 cotas subordinadas	1.800		
Resultado de Cisão	-	(24.041)	(24.041)
(-) Distribuição de rendimentos	-	(18)	(18)
Lucro líquido do exercício	-	92.848	92.848
Saldo em 30 de junho de 2022	**45.000**	**68.776**	**113.776**
Cotas de investimento integralizadas	19.365		19.365
7.652,507433 cotas subordinadas	19.365		
Amortização de cotas	(600)	-	(600)
(-) Distribuição de rendimentos	-	(3.486)	(3.486)
Lucro líquido do exercício	-	7.317	7.317
Saldo em 30 de junho de 2023	**64.365**	**72.607**	**136.372**

(*) Início das atividades

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 40.067.483/0001-66

Administrado pela REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto
Em 30 de junho de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Em 30/06/2023	Em 30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(-) Aquisição de cotas de fundos de investimento	(10.184)	(3.990)
(+) Resgate de cotas de fundos de investimento	9.588	3.183
(+) Recebimento de aluguéis	11.281	11.144
(-) Pagamento de advogados	(1.500)	-
(-) Pagamento de ITBI	(771)	-
(-) Pagamento de taxa de administração	(269)	(233)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(20)	(20)
(-) Pagamento de avaliação imobiliária	(19)	(36)
(-) Pagamento de auditoria	(14)	(9)
(-) Pagamento de outras despesa administrativas	(3.302)	(76)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**4.790**	**9.963**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Aquisição de investimentos imobiliários	(20.070)	(11.994)
(+) Baixa por Cisão de investimentos imobiliários	-	37.250
Caixa líquido gerado das atividades de investimento	**(20.070)**	**25.256**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de cotas	19.365	1.800
(-) Distribuição de rendimentos	(3.486)	(18)
(-) Amortização de cotas	(600)	(37.250)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**15.279**	**(35.468)**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(1)**	**(249)**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(1)**	**(249)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**6**	**255**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**5**	**6**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Jaffa Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado. O Fundo teve o registro de funcionamento aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") datado de 23 de novembro de 2020 e iniciou suas operações em 11 de junho de 2021.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

A gestão do Fundo é de responsabilidade da REAG Administradora de Recursos Ltda.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Cedente, da Administradora, do Custodiante ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, não há garantia de eliminação dos riscos relacionados ao Fundo, notadamente do risco de crédito inerente a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, as quais se configuram em diretrizes contábeis emanadas da legislação societária brasileira, considerando inclusive aspectos contábeis que são específicos para os diferentes segmentos do mercado, conforme disciplinado pelas normas previstas, especificamente Instruções CVM nº 516/11 e demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização de determinados investimentos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva realização financeira desses investimentos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dessas premissas/expectativas.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administração em 20 de setembro de 2023.

3. 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 contábeis 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 curtíssimo 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. 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.

3.5. Títulos e valores mobiliários

De acordo com o estabelecido na Instrução nº 577/16 da CVM, os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação do cotista, atendendo aos 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 valor justo, em que os ganhos e/ou as perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado; e

ii. Títulos mantidos até o vencimento

Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira de mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:

• Que o fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, estes últimos definidos como tal pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento; e

• Que os cotistas declarem formalmente, por meio de um termo de adesão ao Regulamento do fundo, a sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do fundo como mantidos até o vencimento.

Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo respectivo valor da cota divulgado pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

3.6. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para auferir receita de aluguel e são reconhecidas inicialmente pelo valor de custo de aquisição. Após o reconhecimento inicial as propriedades para investimentos são mensuradas e demonstradas ao valor justo, o qual é 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. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá utilizar instrumentos derivativos, para fins de proteção das posições detidas à vista na Carteira, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. É vedado realizar operações de day-trade, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo Financeiro.

Para o exercício findo em 30 de junho de 2022, e período de 11 de junho (início das atividades) a 30 de junho de 2021 o fundo não detinha operações para fins de proteção em aberto.

5. Caixa e equivalente de caixa

O Fundo possui caixa e equivalente de caixa, registrado em conta de depósito do Fundo em 30 de junho de 2023 e 2022, conforme demonstrado abaixo.

	30.06.2023	30.06.2022
Saldo em conta corrente	5	6
Total caixa e equivalente de caixa	**5**	**6**

6. Títulos e valores mobiliários

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

a) Composição das cotas de fundos de investimento

		Saldo em 30/06/2023			Saldo em 30.06.2022		
Títulos para negociação		**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundo de investimento							
REAG Master FIM CP	(i)	1.209.727	1.598	Não aplicável	790.898	916	Não aplicável
Total			**1.598**			**916**	

Em 30 de junho de 2023 o Fundo possui 1,17% (0,81% em 2022) do seu patrimônio líquido investido em cotas do REAG Master Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado (REAG MASTER) no montante de R$ 1.598 (R$ 916 em 2022). Tendo como objetivo buscar proporcionar a valorização de suas quotas por meio da aplicação dos recursos da sua carteira de investimentos, diversificada de ativos

financeiros, obedecendo as limitações previstas no regulamento do Fundo e na regulamentação em vigor.

As demonstrações contábeis do REAG MASTER FIM referentes a 31 de janeiro de 2022 e foram disponibilizadas ao Fundo juntamente com o relatório dos auditores independentes emitido em 22 de fevereiro de 2022 com ênfase.

a) Movimentação REAG MASTER FIM

	2023	2022
Saldos iniciais	**916**	**146**
(+) Aplicações de cotas de fundos	10.184	3.990
(-) Resgates de cotas de fundos	(9.588)	(3.236)
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos	86	16
(=) Saldos finais	**1.598**	**916**

7. Propriedade para investimento

Em 30 de junho de 2023 e 2022, a composição das propriedades para investimento estão apresentadas conforme quadro abaixo:

a) Composição dos imóveis

	Saldo em 30.06.2023	Saldo em 30.06.2022
Ativos imobiliários	**R$ (mil)**	**R$ (mil)**
Imóveis acabados	**142.525**	**114.300**
Imóvel Brasilândia (ii)	51.800	51.800
Imóvel Mogi-Guaçu (i)	31.500	31.500
Imóvel Salto (iii)	31.000	31.000
Imóvel São Vicente (iv)	15.000	-
Imóvel Tabatinga (v)	12.000	-
Imóvel Jacu Pêssego (vi)	1.225	-
Total	**142.525**	**114.300**

(i) Imóvel Brasilândia

O imóvel situado no Município e Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo, à Rua Domingos Vega, nº 47, bairro Vila João Batista (doravante denominado "Imóvel").

A Vendedora se obriga a transmitir ao Fundo, na mesma data de assinatura do presente instrumento, a posse indireta do Imóvel, sub-rogando os direitos e obrigações existentes no contrato de locação firmado com Roldão Auto Serviço Comércio de Alimentos Ltda., com vigência até 30 (trinta) de junho de 2025 (dois mil e vinte e cinco).

O Fundo adquiriu o imóvel pelo preço certo e ajustado de R$ 5.000 adimplidos da seguinte forma:

a) R$ 500, como sinal e princípio de pagamento na data de assinatura do presente instrumento.
b) R$ 4.500 em 47 parcelas mensais fixas e consecutivas de R$ 95,744, vencendo-se a primeira em até 30 dias após o pagamento da parcela acima, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até o final da liquidação.

(ii) Imóvel Mogi-Guaçu

Matrícula 70.305: Imóvel: Uma Área de Terras designada "ÁREA A2", desmembrada da Área "A" no imóvel denominado "OLHOS D'ÁGUA", com a área de 14.769,30 metros quadrados e de forma irregular, tem início no ponto "A", localizado no alinhamento da Avenida Bandeirantes, daí segue com distância de 144,08 metros até o ponto "B", do ponto "A" ao ponto "B" confronta com a "Área A1", daí deflete a esquerda e segue com a distância de 143,32 metros até o ponto "C", do ponto "B" ao ponto "C" confronta com os lotes 14 a 01 da quadra "05" do loteamento Jardim Ypê II, daí deflete a esquerda e segue com distância de 101,00 metros até o ponto "D", deflete a esquerda e segue em curva com distância de 93,00 metros até o ponto "E", do ponto "C" ao ponto "E" confronta com a "Área A3", daí deflete a esquerda e segue em curva com a distância de 22,03 metros até o ponto "F", do ponto "E" ao ponto "F" confronta com a "Área A4" (matrícula nº 58.089), daí deflete a esquerda e segue com distância de 20,20 metros até o ponto "A" onde teve início e término a descrição, do ponto "F" ao ponto "A" confronta com a Avenida Bandeirantes.

Em razão da presente cessão, o Fundo se compromete a pagar à vendedora o preço certo e ajustado de R$14.000 (quatorze milhões de reais), pagos em parcela única no dia 16 de junho de 2021.

Considerando que o preço pactuado no compromisso de compra e venda indicado no item acima, foi de R$ 12.000 (doze milhões de reais), sendo que a Cedente já efetuou o pagamento de R$ 7.625 (sete milhões e seiscentos e vinte e cinco mil reais), restando em aberto o valor de R$ 4.375 (quatro milhões e trezentos e setenta e cinco mil reais), que deverão ser pagos em 7 (sete) parcelas mensais, no valor de R$ 625 (seiscentos e vinte e cinco mil reais) cada uma, com vencimento a partir de 21 de junho de 2021, o Cedente, através do presente instrumento e na melhor forma de direito, cede e transfere ao Fundo todos os direitos e obrigações decorrentes daquele contrato, dentro das cláusulas e condições deste instrumento de cessão de direitos.

O preço certo e ajustado para esta cessão é de R$ 7.922 (sete milhões, novecentos e vinte e dois mil, cento e quatro reais e oitenta e três centavos), pago em 11 de junho de 2021, em parcela única, em moeda corrente, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) na conta adiante mencionada, servindo o comprovante de transferência como recibo de quitação.

(iii) Imóvel Salto

Matrícula 47.336: Imóvel: Gleba de terras, destacada da Fazenda Rancho Feliz, de propriedade de Eucatex Agro Florestal Ltda., anterior denominação de Eucatex Imobiliária Ltda., designada por gleba AA1A, que assim se descreve, caracteriza e confronta: Inicia-se no ponto 20, situado na confrontação com a gleba AA1I. Do ponto 20 segue até o ponto 30, com os seguintes rumos e distâncias: 25°20'19"NW, 25,22 metros; 0°05'58"NE, 4,61 metros; 25°07'21"NW, 13,06 metros; 31°04"22"NW, 6,54 metros, confrontando desde o

ponto 20 com a Avenida Getúlio Vargas; do ponto 30 deflete à direita e segue até o ponto 50 com os seguintes pontos, rumos e distâncias: 30 - 40 = 64°39'41"NE, 87,57 metros; 40 – 50 = 14°53'42"SE, 49,77 metros, confrontando desde o ponto 30 com a Gleba AA1F; do ponto 50 deflete à direita e segue até o ponto 20 com rumo de 64°39'41"SW e distância de 79,93 metros, encerrando a área de 4.091,53m², cujo recuo frontal relativo à Avenida Getúlio Vargas, em toda a sua extensão, possui uma faixa *non aedificandi* com largura constante de 6,00m.

Matrícula 47.344: Imóvel: Gleba de terras, destacada da Fazenda Rancho Feliz, de propriedade de Eucatex Agro Florestal Ltda., anterior denominação de Eucatex Imobiliária Ltda., designada por gleba AA1I, que assim se descreve, caracteriza e confronta: Inicia-se na confrontação com a Gleba AA1J. Segue até o ponto 20 com rumo de 25°20'19"NW, e distância de 48,21 metros, confrontando com a Avenida Getúlio Vargas; do ponto 20 deflete à direita e segue até o ponto 50 com rumo de 64°39'41"NE e distância de 79,93 metros, confrontando com a Gleba AA1A; do ponto 50 deflete à direita e segue até o ponto 60 com rumo de 14°53'42SE e distância de 49,02 metros, confrontando coma Gleba AA1F; do ponto 60 deflete e segue com o rumo de 64°39'41"SW e distância de 71,04 metros, encerrando a área de 3.638,92m², cujo recuo frontal relativo à Avenida Getúlio Vargas, em toda a sua extensão, possui uma faixa *non aedificandi* com largura constante de 6,00m.

Considerando que o preço pactuado na promessa de compra e venda indicada no item acima, foi de R$ 8.000 (oito milhões de reais), sendo que a Cedente já efetuou o pagamento de R$ 4.250 (quatro milhões e duzentos e cinquenta mil reais), restando em aberto o valor de R$ 3.750 (três milhões e setecentos e cinquenta mil reais), que deverão ser pagos em 15 (quinze) parcelas a pagar, no valor de R$ 250 (duzentos e cinquenta mil reais) cada uma, com vencimento a partir de 25/06/2021, o Cedente, através do presente instrumento e na melhor forma de direito, cede e transfere ao Fundo todos os direitos e obrigações decorrentes daquele contrato, dentro das cláusulas e condições deste instrumento de cessão de direitos.

O preço certo e ajustado para esta cessão é de R$ 4.250 (quatro milhões e duzentos e cinquenta mil reais), pago no ato, em parcela única, em moeda corrente, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) na conta adiante mencionada, servindo o comprovante de transferência como recibo de quitação.

(iii) Imóvel São Vicente

Matrícula 160.366: inicia no vértice "M-14" localizado na confluência da Avenida Salgado Filho com a Rua Dom Duarte da Costa, com coordenadas N= 7.350.665,370 e E= 357.795,507 dai segue com azimute de 06º10'24" e distância de 160,00 metros até o vértice "M-12" com coordenadas N= 7.350.824,442 e E= 357.812,713, confrontando com a área pertencente a Avenida Salgado Filho, do vértice "M-12" segue com azimute de 96º10'59" e uma distância de 137,50 metros até o vértice "M-13" com coordenadas N= 7.350.809,650 e E= 357.949,415, confrontando com a área remanescente da transcrição nº 43.438 do Jockey Club, do vértice "M-13" segue com azimute de 186º10'23" e distância de 160,00 metros até o vértice "M-14" com coordenadas N=7.350.650,578 e E= 357.932,209, confrontando com a área remanescente da transcrição nº 43.438 do Jockey Club do vértice "M-14" segue com azimute de 276º10'33" e distância 137,50 metros até o vértice "M-4", confrontando com a rua Dom Duarte da Costa, encerrando a descrição perfazendo uma área de 22.000,00m², conforme planta de desdobro atualmente cadastrado junto à Prefeitura

Municipal de São Vicente.

Em 12 de agosto de 2022, por meio de escritura de venda e compra, promoveu a aquisição do imóvel da matrícula 160.366, do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, aquisição essa feita a preço ajustado e R$ 15.000 (quinze milhões de reais), sendo pago no ato uma parcela de R$ 4.500 (quatro milhões e quinhentos mil reais) e o saldo de R$ 10.500 (dez milhões e quinhentos mil reais) a serem pagos em 6 parcelas iguais, mensais e consecutivas de R$ 1.750 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais).

(iv) Imóvel Tabatinga

Matrícula 33.002: um lote de terreno sob o nº 08 da planta do Condomínio Costa Verde Tabatinga, setor de Lotes, situado no perímetro urbano de Caraguatatuba, de frente para a Avenida Atlântica, confrontação à direita com o lote nº 91, confrontação à esquerda com o lote nº 7, confrontação aos fundos com a praia. Dimensões: frente 26,54m, fundo 13,46m, lado direito 40,00m, lado esquerdo 40,00m; área total de 800,00m².

Em Instrumento Particular de Cessão de Direitos, celebrado em 29 de agosto de 2022, o fundo adquiriu o imóvel de matrícula 33.002, sendo o preço pactuado foi de R$ 12.00 (doze milhões de reais), pago no ato.

(v) Imóvel Jacu Pêssego

Matrícula 165.029: Imóvel situado no Município de São Paulo e Estado de São Paulo, à Avenida Adriano Bertozzi, nº 126, bairro Vila Carmosina, CEP 08265-000, objeto da matrícula nº 165.029, do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, inscrito na Prefeitura Municipal de São Paulo sob n. de contribuinte 233.040.0003-6 ("Imóvel").

Em Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, datado de 10 de março de 2023, o Fundo adquiriu 50% (cinquenta por cento) do Imóvel. O preço global, total, certo e ajustado para a venda da totalidade do Imóvel é de R$ 2.450.000,00 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais), ("Preço"), a ser pago pelos compradores, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada um, em 20 (vinte) parcelas fixas, mensais e consecutivas no valor de R$ 122.500,00 (cento e vinte e dois mil e quinhentos reais) cada uma ("Parcelas"). Sendo devido ao Fundo, R$ 1.225.000,00 (um milhão, duzentos e vinte e cinco mil reais).

b) Saldo a pagar

	Saldo em 30.06.2023	Saldo em 30.06.2022
Ativos imobiliários	**R$ (mil)**	**R$ (mil)**
Imóvel Brasilândia (ii)	-	1.436
Imóvel Tabatinga (v)	6.700	-
Imóvel Jacu Pêssego (vi)	1.041	-
Total	**7.741**	**1.436**

8. Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido em 30 de junho de 2023 está representado por 52.657,294494 cotas (45.004,787130 cotas em 2022), no montante de R$136.372 (R$ 113.776 em 2022).

9. Rentabilidade

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo apurado considerando-se o resultado do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, (caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 2,44% e 152,89%, respectivamente.

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

	Patrimônio Líquido médio	Valor das cotas (R$)	Rentabilidade %
De 30/06/2022 a 30/06/2023	128.869	2.589,807197	2,44
De 30/06/2021 a 30/06/2022	49.499	2.528,088035	152,89
De 11/06/2021 (*) a 30/06/2021	41.293	999,662627	(0,03)
Em 11/06/2021 (*)		1.000,000000	

(*) início das atividades.

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

10. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, referente ao exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022, estão assim demonstrados:

	30/06/2023	Encargos % s/ PL	Em 30/06/2022	Encargos % s/ PL
Patrimônio Líquido Médio	**128.869**		**49.733**	
Despesas	**(4.050)**	**(3,13)**	**(374)**	**(0,74)**
Despesa com consultoria jurídica	(1.500)	(1,16)	-	-
Despesas de comissão consultoria/assessoria	(970)	(0,75)	-	-
Despesas com ITBI	(771)	(0,60)	-	-
Despesa com taxa de administração	(274)	(0,21)	(245)	(0,49)
Despesa de cartório	(228)	(0,18)	(47)	(0,09)
Despesa com taxa de fiscalização CVM	(20)	(0,02)	(7)	(0,01)
Despesa de avaliação imobiliária	(19)	(0,01)	(36)	(0,07)
Despesa de auditoria	(14)	(0,01)	(9)	(0,02)
Despesas de serviços do sistema financeiro	-	-	(27)	(0,05)
Outras despesas administrativas	(3)	-	-	-
Outras despesas operacionais	(251)	(0,19)	(3)	(0,01)

11. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10° (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento.

Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

Descrição	30/06/2023	30/06/2022
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	11.367	93.245
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(4.050)	(397)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo a regime de competência	**7.317**	**92.848**
(+/-) Ajuste a valor justo dos ativos não transitados pelo caixa do FII	-	(82.062)
(+/-) Outros Valores a pagar / a receber	(6.305)	(1.436)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(10)	(10)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	25	20
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-	(11)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	**1.027**	**9.349**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	976	8.882

Descrição	1.362	1.362
Saldo Inicial não distribuído	(1.362)	(7.502)
Rendimentos propostos no exercício	976	8.882
Rendimentos pagos no exercício	(3.486)	(18)
Saldo pendente de distribuição	**-**	**1.362**
Percentual de rendimentos pagos e provisionados	357,30%	1,32%

Em 30 de junho de 2023, o Fundo distribuiu o montante de R$ 3.486 (R$ 18, em 2022).

12. Fatores De Riscos

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

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

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

(ii) Risco de Crédito – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis e/ou das unidades do Empreendimento, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais unidades. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Considerando que os Imóveis se destinam à exploração de atividade hospitalar, o Fundo também estará sujeito aos riscos de administração e gestão do empreendimento, sem prejuízo do fator de risco previsto no item “viii” abaixo.

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

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

(v) Risco tributário – A Lei nº 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

(vii) Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela ocupação, locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades do Empreendimento estarão sempre ocupadas, locadas ou arrendadas.

(viii) Risco da administração e operação dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis, e que a administração do Empreendimento será realizada por empresa especializada, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(ix) Riscos jurídicos - 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

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

(xii) 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.

(xiii) Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas

do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xiv) Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas 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 dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

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

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

(xvii) Risco em Função da Dispensa de Registro: As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xviii) Riscos de engenharia e de construção do Empreendimento: O Empreendimento deverá ser construído de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor de construção civil. Entretanto, a construção do Empreendimento está sujeita à ocorrência de casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, entre outros, bem como contra a prática de atos com culpa ou dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção do Empreendimento. A ocorrência de quaisquer dos eventos descritos acima poderá prejudicar, impedir ou atrasar a conclusão da construção do Empreendimento e, portanto, a entrada em funcionamento dele.

(xix) Risco de atraso e interrupção na construção do Empreendimento: Tendo em vista que o Empreendimento ainda está em fase de construção, o prazo de obra contratado poderá sofrer alteração, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos o Empreendimento. Caso ocorram alterações nos prazos finais de construção ou não se obtenha habite-se do Empreendimento no prazo contratado, a rentabilidade do Empreendimento poderá ser negativamente afetada.

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

13. Características, emissão, amortização e resgate de cotas

a) Emissão de cotas

O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 300.000, divididos em 300.000 (trezentas mil) cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

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

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

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

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

Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16:00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos. Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Artigo 28, Parágrafo Primeiro, inciso "ii" do Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor.

O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas. Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

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

A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

(i) nome e qualificação do subscritor;
(ii) número de Cotas subscritas;
(iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
(iv) condições para integralização de Cotas.

A integralização das Cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante, e/ou (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos.
A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado pela Empresa de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela assembleia de cotistas, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo.

Em 30 de junho de 2023, foram emitidas 7.652,507433 cotas (1.803,017221 cotas em 2022) do Fundo, correspondente ao montante de R$ 19.365 (R$ 1.800 em 2022).

b) Resgate de cotas

O Fundo poderá resgatar cotas somente na hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos

Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Encerrados os procedimentos referidos acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Em 30 de junho de 2023, houve amortização de cotas no montante de R$ 600. Em 30 de junho de 2022, não houve amortização de cotas pelo Fundo.

14. Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a R$ 20, valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE – IPCA, no período.

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

Em complemento ao disposto no caput deste artigo, será devido pelo Fundo ao Administrador/Gestor, a Taxa de Estruturação, conforme discriminada em cada Suplemento, quando aplicável.

O Gestor receberá, a título de remuneração, parcela da Taxa de Administração, nos termos do Contrato de Gestão, a qual será paga diretamente pelo Fundo.

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

Em 30 de junho de 2022, foi provisionado a título de taxa de administração R$ 274 (R$ 245 em 2022), e encontram-se apresentadas na “Demonstração de Resultado”.

15. Custódia

Dispensado nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472.

16. Serviços de terceiros contratados pelo Fundo

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, em 30 de junho de 2022, são conforme abaixo:

- Distribuição e escrituração: REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

- Gestor: REAG Administradora de Recursos Ltda.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

18. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O Fundo deverá divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou as suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo.

19. 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.

20. Operações com empresas ligadas a Administradora/Gestora

Em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo possui transações com partes relacionadas, conforme demonstrados abaixo:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Em 30/06/2023				
Taxa de administração	25	(274)	REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora
Total	**25**	**(274)**		

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Em 30/06/2022				
Taxa de administração	20	(245)	REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora
Total	**20**	**(245)**		

O Fundo possui ainda o saldo de R$ 1.598 aplicado em fundo de investimento administrado pela mesma administradora, que no período apresentou resultado de R$ 86, e encontram-se apresentadas na “Demonstração de Resultado”.

21. Deliberações em assembleia

No exercício findo em 30 de junho de 2023, não ocorreram deliberações em assembleia.

22. Assuntos Relevantes

a) COVID-19

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 da 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.

b) Impactos relacionados a invasão russa na Ucrânia

A invasão russa na Ucrânia, juntamente com a imposição de sanções internacionais, tem um impacto econômico generalizado. Os negócios no Brasil podem ser severamente impactados pela interrupção da cadeia de suprimentos, volatilidade do mercado, risco de pagamento e aumento dos custos de commodities resultantes da invasão. O impacto é agravado pela decisão de algumas empresas globais de limitar ou cessar as operações na Rússia. Na presente data destas demonstrações financeiras, o contexto descrito acima não gerou impactos relevantes nas referidas demonstrações financeiras do Fundo. A Administradora do Fundo está avaliando os impactos, porém até a data da emissão das demonstrações financeiras não houve ajustes materiais a serem divulgados.

c) Resolução CVM nº 175

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos. A referida Resolução entra em vigorem outubro de2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão automaticamente transformados em fundos de classe única decotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

23. Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 23 de agosto de 2023, o Cotista presente ratificou, sem quaisquer ressalvas a celebração do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças, do imóvel situado na Rua do Golfe A, com área construída de 334,16 m², e seu respectivo lote de terreno sob o nr. 08 da planta do "Condomínio Costa Verde Tabatinga", Setor de Lotes, situado no perímetro urbano da Cidade e Comarca de Caraguatatuba, assim descrito e confrontando: Frente para a Avenida Atlântica confrontação à direita com o lote nr. 9; confrontação à esquerda com lote nr. 07; confrontação aos fundos com a praia. Dimensões: frente: 26,54m; fundos 13,46; lado direito 40,00m; lado esquerdo 40,00m; área total do lote 800,00m2,

mais bem descrito e caracterizado na Matrícula de nr. 33.002 do Registro de Imóveis de Caraguatatuba. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Caraguatatuba sob nr. 08225008.

REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Administradora

***