High End Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 44.728.520/0001-90

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº: 34.829.992/0001-86)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente nº 239P7-024-PB

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 29 de abril de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 29 de abril de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
High End Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do High End Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem os balanços patrimoniais em 30 de junho de 2023 e 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 29 de abril de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimoniais e financeiras do High End Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023 e de 2022, os desempenhos de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 29 de abril de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

© 2023 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Ênfase

Capital circulante líquido

Chamamos atenção para posição financeira levantada em 30 de junho de 2023 e 2022, que apresentam capital circulante líquido negativo em R$ 9.080 mil e R$ 7.957 mil, respetivamente. A capacidade do Fundo em liquidar as obrigações de curto prazo, está diretamente associada a liquidação dos imóveis destinados a venda ou de novos aportes de cotistas. Nossa opinião não contém modificação em função deste assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício/período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Ativos de natureza Imobiliária

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Estoque)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivo a aquisição de imóveis localizados em empreendimentos imobiliários em geral. Em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo possuía ativos imobiliários classificados como “Estoque/Disponível para Venda” nos montantes de R$ 39.000 mil e R$ 14.000 mil, respectivamente, o equivalente a 130,35% e 231,70% do seu Patrimônio Líquido, respectivamente. Em nosso julgamento, consideramos a mensuração, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame da da matrícula dos imóveis; **(iii)** exame do contrato de compra e venda dos imóveis adquiridos no exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 29 de abril de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022; **(iv)** revisão do laudos para análise do valor recuperável dos ativos “*análise de impairment*”, contemplando: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos na comparação de mercado; **(iv)** exame do memorando com a conclusão dos especialistas para validação do valor de mercado dos ativos em carteira; **(v)** liquidação financeira das aquisições dos empreendimentos imobiliários realizados durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 29 de abril de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022; e **(vi)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo no período e exercício, foram razoáveis no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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 Administradora 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.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

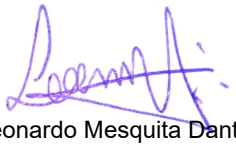
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de setembro de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Leonardo Mesquita Dantas
Contador CRC 1SP-263.110/O-7

© 2023 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

HIGH END REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 44.728.520/0001-90

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	2023		2022	
	Mercado/ realização	**% sobre o PL**	**Mercado/ realização**	**% sobre o PL**
Ativo				
Circulante	**95**	**0,32%**	**53**	**0,87%**
Disponibilidade	**3**	**0,01%**	**51**	**0,84%**
Banco conta movimento	3	0,01%	51	0,84%
Cotas de fundos de investimento	**88**	**0,30%**	**-**	**0,00%**
Cotas de fundos de renda fixa	88	0,30%	-	0,00%
Valores a receber	**4**	**0,01%**	**2**	**0,03%**
Diferimento taxa de fiscalização - CVM	4	0,01%	2	0,03%
Não Circulante	**39.000**	**130,35%**	**14.000**	**231,70%**
Realizável a Longo Prazo	**39.000**	**130,35%**	**14.000**	**231,70%**
Estoques	**39.000**	**130,35%**	**14.000**	**231,70%**
Imóveis	25.000	83,56%	-	0,00%
Terrenos	14.000	46,79%	14.000	231,70%
Total do ativo	**39.095**	**130,67%**	**14.053**	**232,57%**
Passivo				
Circulante	**9.175**	**30,67%**	**8.010**	**132,57%**
Valores a pagar - compra de ativos	9.165	30,64%	8.000	132,40%
Taxa de administração	10	0,03%	10	0,17%
Total do passivo	**9.175**	**30,67%**	**8.010**	**132,57%**
Patrimônio líquido	**29.920**	**100,00%**	**6.043**	**100,00%**
Pessoas jurídicas	30.562	102,15%	6.086	100,71%
Variações no resgate de cotas (-)	8	0,02%	-	0,00%
Lucros ou prejuízos acumulados	(650)	-2,17%	(43)	-0,71%
Total do passivo e patrimônio líquido	**39.095**	**130,67%**	**14.053**	**232,57%**

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

HIGH END REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 44.728.520/0001-90
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração de resultados

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 29 de abril (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)	2023	29.04.2022 a 30.06.2022
Outros Ativos Financeiros		
Resultado com aplicações em Cotas de Fundo	**2**	**-**
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros	**2**	**-**
Outras Receitas/Despesas	**(610)**	**(43)**
Taxa de administração	(120)	(21)
Cartório	(29)	-
Taxa de escrituração	(27)	-
Taxa de fiscalização - CVM	(6)	(1)
Outras despesas operacionais	(428)	(21)
Resultado Líquido do Exercício/período	**(608)**	**(43)**
Quantidade de cotas	31.574	6.101
Resultado Líquido por cota (em reais)	(19,27)	(7,01)

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

HIGH END REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 44.728.520/0001-90

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 29 de abril (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 29 de abril de 2022 (data de início das atividades do Fundo)	**4.060**	**-**	**4.060**
Integralização de cotas	2.025	-	2.025
(Prejuízo) líquido do período	-	(43)	(43)
Em 30 de junho de 2022	**6.085**	**(43)**	**6.042**
Integralização de Cotas no exercício	24.485	**-**	24.485
Prejuízo líquido do exercício	**-**	(608)	(608)
Em 30 de junho de 2023	**30.570**	**(651)**	**29.919**

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

HIGH END REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 44.728.520/0001-90
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração do fluxo de caixa

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 29 de abril (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	2023	29.01.2022 a 30.06.2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aquisição de cotas de fundo de investimento	(180)	-
Resgate de cotas de fundo de investimento	93	-
Pagamento de ITBI	(420)	-
Pagamento de taxa de administração	(120)	(10)
Pagamento de cartório	(29)	-
Pagamento de taxa de escrituração	(27)	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(7)	(3)
Demais recebimentos e pagamentos	(8)	(21)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(698)**	**(34)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedade para investimento	(23.835)	(6.000)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**(23.835)**	**(6.000)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	24.485	6.085
Amortização de cotas		-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	**24.485**	**6.085**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(48)**	**51**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	51	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	3	51
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(48)**	**51**

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

HIGH END REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 44.728.520/0001-90)

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

Notas explicativas da administradora às demonstrações contábeis
Exercício findo em 30 de junho de 2023 e Período de 29 de abril de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais

---

1. Contexto operacional

O High End Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo") iniciou as suas atividades em 29 de abril de 2022, na forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

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

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo; (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 disposições da CVM.

A gestão do Fundo é de responsabilidade da ARC Capital Ltda.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia do Administrador ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis, 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 contábeis 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 podem ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis 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.

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

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 29 de abril de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023, foram aprovadas pela Administradora em 27 de setembro de 2023.

3. Principais práticas contábeis Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil da competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

Caixa e equivalentes de caixa

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

As cotas do Fundo são atualizadas diariamente, pelo respectivo valor da cota, divulgada pelo administrador.

Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundo de investimento são registradas em “Resultado com aplicações em cotas de Fundo”.

Estoques de imóveis

Imóveis para venda

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores de realização e/ ou exigibilidades, incluindo os rendimentos e encargos incorridos até a data do balanço, calculados “pró rata dia”, e quando aplicável, o efeito dos ajustes para reduzir o custo de ativos ao seu valor de mercado ou de realização, os saldos realizáveis e exigíveis em até 12 meses são classificados no ativo e passivo circulantes, respectivamente.

Julgamentos e estimativas

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos podem vir a ser diferentes dos estimados.

Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de impairment)

A Administração revisa tempestivamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável do imóvel. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, após a aprovação em Ata de Assembleia de Cotistas

Classificação dos instrumentos financeiros

• **Data do reconhecimento:** todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação;

• **Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros:** a classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor custo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos 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:

• **Ativo financeiro para negociação (mensurado 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;

• **Investimento mantido até o vencimento:** essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

Ativos e passivos contingentes

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. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa registrados na carteira do Fundo em 30 de junho de 2023 e 2022, estão assim classificados:

	Em 30 de junho de 2023			Em 30 de junho de 2022		
	Saldo	**% sobre o patrimônio líquido**	**Vencimento**	**Saldo**	**% sobre o patrimônio líquido**	**Vencimento**
Banco conta movimento	3	0,01%	Sem vencimento	51	0,84%	Sem vencimento
Total	**3**			**51**		

5. Títulos e valores mobiliários

Cotas de fundos de investimento

Nome do Fundo	Valor unitário (R$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R$) em 30.06.2023	% sobre o PL	Valor de mercado (R$) em 30.06.2022
BTG Pactual Tesouro Selic FI RF	3,863153	22.799	88	0,29%	-
Total			**88**		**-**

O BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Referenciado DI ("Fundo") foi constituído em 14 de fevereiro de 2008, sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas operações na mesma data.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos quotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

Destina-se a receber aplicações de pessoas físicas e/ou jurídicas em geral, bem como de fundos de investimento que busquem performance diferenciada as taxas de juros do mercado interbancário.

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram auditadas por auditores independentes, com relatório de auditoria emitido em 20 de março de 2023, sem modificação de opinião.

6. Ativos de natureza imobiliária

6.1 Descrição dos imóveis

O Fundo detinha ativos imobiliários, sendo imóvel localizado na Rua Professor Artur Ramos, 422 – Condomínio Artur Ramos, Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e imóvel localizado na Avenida 07, Lote 02, Quadra 48, Bairro Indaiatuba, na cidade de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

6.2 Movimentação dos imóveis

Movimentação de Imóveis em 30 de junho de 2023:

Imóveis	Aquisição	Valor em 30.06.2023	Valor em 30.06.2022
96.309 (i)	25.000	25.000	-
61.349 (ii)	-	14.000	14.000
Total	**25.000**	**39.000**	**14.000**

Movimentação de Imóveis em 30 de junho de 2022:

Imóveis	Aquisição	Valor em 30.06.2022
61.349 (i)	14.000	14.000
Total	**14.000**	**14.000**

(i) Em Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel, datado de 05 de abril de 2023, o vendedor a justo título, é senhor e legítimo proprietário do apartamento Nº 31, localizado no 3º pavimento do Condomínio Artur Ramos, situado na Rua Professor Artur Ramos, nº 422, no bairro Jardim América, município e comarca de São Paulo/SP, objeto da Matrícula n° 96.309 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, com área privativa acessória (depósitos nºs 17 do 2º subsolo e 25 do 3º subsolo) de 17,600m2, área privativa principal de 813,690 m2, área privativa: coberta de 825,250 m2 e descoberta de 6,040 m2, área comum: coberta de 674,755 m2 e descoberta de 73,309 m2, área total de 1.582,364 m2 e coeficiente de proporcionalidade de 0,0566190, cabendo-lhe as vagas nºs 03, 04 e 05 do 1º subsolo. O comprador, compromete-se a compra o imóvel pelo preço total, certo e ajustado de R$ 25.000, cujo pagamento será realizado, em 13 (treze) parcelas, sendo a 1ª parcela no valor R$ 7.000 paga neste ato e as demais parcelas mensais, iguais e consecutivas, cada uma no valor de R$ 1.500, que serão pagas no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que a última parcela será paga concomitante com a outorga da Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel.

(ii) Em Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel, datado de 29 de abril de 2022, o vendedor a justo título, é senhor e legítimo proprietário do loteamento "Fazenda Boa Vista – Fase II", situado à Avenida 07, constituído pelo nº 02 da quadra 48, no bairro Indaiatuba, zona de expansão urbana do município e comarca de Porto Feliz – SP, objeto da Matrícula nº 61.349 do de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz/SP, um terreno medindo 17,93m, em curva, 38,91m, 25,23m em curva, 6,38 em reta de frente; do lado esquerdo de quem da avenida olha para o terreno, mede 81,89m em reta, confrontando com o lote nº 01 da quadra 48, até alcançar os fundos, do lado direito, segue medindo 29,81m e 42,76m em reta, confrontando com o lote nº 03 (matrícula nº 54.638) da quadra 48, até alcançar os fundos, da esquerda para a direita que segue medindo 1,74m, 2,17m, 3,16m, 7,86m em reta, 42,87m em curva, 0,83m, 0,64m, 2,16m em reta, 24,14m em curva e 1,82 em reta, confrontando com a Área Verde 22 (matrícula nº 58.557), encerrando a área de 5,588,66m². O comprador, compromete-se a compra o imóvel pelo preço total, certo e ajustado de R$ 14.000, cujo pagamento foi realizado, em 11 (onze) parcelas, sendo a 1ª parcela no valor R$ 4.000 paga neste ato e as demais parcelas mensais, iguais e consecutivas, cada uma no valor de R$ 1.000, pagas no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que a última parcela foi paga concomitante com a outorga da Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel.

6.3 Avaliação do valor recuperável dos estoques de imóveis ("impaiment")

Em 30 de junho de 2023, não foram identificadas perdas no valor recuperável dos ativos do Fundo, através do teste comparativo entre o preço à vista praticado e o custo de aquisição conforme laudos de avaliação elaborados pela Engebanc utilizando o método comparativo de dados de mercado.

6.4 Obrigações na aquisição de imóveis

Em 30 de junho de 2023, o valor líquido a pagar pela compra de imóvel é de R$ 9.165 (R$ 8.000, em 2022).

7. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da administradora, 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 a administradora, do 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, abaixo destacamos os principais:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização – O Fundo desenvolve 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 podem 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.

Risco de crédito – Os cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de rendimentos que lhes são pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo está sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

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 podem 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 devem estar conscientes de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo são distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476, os cotistas somente podem ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente pode se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 409, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários – O Fundo pode adiantar quantias para projetos de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar, direta ou indiretamente, os prazos estabelecidos, pode ser impactado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo pode ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos, regulatórios ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses podem provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos cotistas.

Risco de aumento dos custos de construção - O Fundo pode assumir contratualmente a responsabilidade sobre eventual aumento dos custos de construção de empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo tem que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimento para que estes sejam concluídos e, consequentemente, os cotistas podem ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

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 administrador 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.

Risco tributário – A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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 auferido 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).

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.

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destina os recursos captados em sua 1ª emissão de cotas para a aquisição dos imóveis alvo que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que podem ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que pode gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo, e que a administração de tais empreendimento pode ser realizada por empresas especializadas, 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.

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 pode haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Riscos ambientais – Ainda que os imóveis-alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infra-estrutura, 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.

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.

Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependem da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras podem 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 pode 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.

Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, está eventualmente sujeito aos pagamentos 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 está 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.

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 podem afetar o desempenho dos Imóveis que integram 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 podem 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.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo devem encontrar-se preferencialmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a hipótese prevista no parágrafo 1º do Regulamento, havendo a possibilidade de aquisição de imóveis que podem constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas 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.

Risco em função da dispensa de registro - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estão 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.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor, do distribuidor, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

Riscos de engenharia e de construção do Empreendimento: O Empreendimento deve 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 pode prejudicar, impedir ou atrasar a conclusão da construção do Empreendimento e, portanto, a entrada em funcionamento do mesmo.

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 pode 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.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido em 30 de junho de 2023, está representado por 31.574,430590 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor unitário por cota é de R$ 947.5921091.

O patrimônio líquido em 30 de junho de 2022, está representado por 6.100,703854 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor unitário por cota de R$ 990,539573.

Podem constar do patrimônio do Fundo:

Ativos Imobiliários;

- ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, é definido pelo gestor isoladamente; e,
- Outros ativos, desde que não ultrapassem 5% do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam:
- cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e,

os valores mobiliários e/ou ativos financeiros

9. Integralização, subscrição, resgate e negociação de cotas Integralização

O valor patrimonial das cotas é 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. O patrimônio inicial estimado do Fundo é de até R$ 50.000, divididos em 50.000 (cinquenta 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 neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

O valor unitário inicial das Cotas, na Data da 1ª Integralização de Cotas, é de R$ 1.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, foram emitidas 25.473,726736 cotas no montante de R$ 24.485.

No período de 29 de abril de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, foram emitidas 6.100,703854 cotas no montante de R$ 6.085.

Subscrição

Nas cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da data da 1ª Integralização de cotas, deve 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 16h00 (dezesseis horas), é utilizado o valor da cota dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Amortização/Resgates

Não haverá resgate de Cotas, exceto quando do término do Prazo de Duração ou da liquidação do Fundo. No entanto, a Administradora pode realizar amortizações parciais das Cotas do Fundo, a qualquer tempo, em especial quando ocorrerem eventos de alienação de Valores Mobiliários das Companhias Alvo. A amortização é feita mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de Cotas integralizadas existentes

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e no período de 29 de abril de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, não ocorreram amortizações e resgate de cotas.

10. Rentabilidade acumulada e patrimônio líquido médio

Data	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo (%)
29/04/2022 (*)	4.060	1.000,000000	-
30/06/2022	4.636	990,539573	(0,95%)
30/06/2023	15.641	947,592091	(4,34%)

***Data de** início das atividades do Fundo

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

11. Distribuição de rendimentos

Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, a administradora distribui, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do regulamento do Fundo.

Os rendimentos auferidos no período são distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação é pago no prazo máximo de 10 (dez) dias uteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo terem outra destinação dada pela assembleia de geral ordinária de cotistas.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e no período de 29 de abril de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, não foram distribuídos rendimentos.

	30/06/2023	30/06/2022
Resultado líquido dos exercícios	(608)	(42)
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	-	-
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	-	-
Lucro base caixa - Art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(608)**	**(42)**

12. Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, incluindo as atividades de administração, escrituração de cotas, tesouraria, controladoria, o Fundo deve pagar mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, uma Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R$ 10, valor este que é atualizado anualmente a contar da data da primeira integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE – IPCA, no período.

A 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 deve ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Não será devida Taxa de Performance pelo Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, a despesa correspondente à taxa de administração foi de R$ 120 (R$ 21, 2022).

13. Despesas administrativas

Além da despesa de taxa de administração especificada no item 10 (acima), foram contabilizadas a expensas do Fundo as seguintes despesas administrativas:

Encargos debitados ao Fundo

	30.06.2023	Encargos % s/ PL	29.04.2022 a 30.06.2022	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**15.641**		**4.636**	
Despesas	**(610)**	**3,90%**	**(43)**	**0,27%**
Taxa de administração	(120)	0,77%	(21)	0,13%
Cartório	(29)	0,18%	-	0,00%
Taxa de escrituração	(27)	0,17%	-	0,00%
Taxa de fiscalização - CVM	(6)	0,04%	(1)	0,01%
Outras despesas operacionais	(428)	2,74%	(21)	0,13%

14. Tributação

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 Instrução Normativa 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.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

16. Operações com empresas ligadas ao Administrador/Gestor.

As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Em 30.06.2023				
Taxa de administração	10	(21)	Reag DTVM S.A.	Adminsitradora
	10	**(21)**		
Período de 29.04.2022 a 30.06.2022				
Taxa de administração	10	(21)	Reag DTVM S.A.	Adminsitradora
	10	**(21)**		

17. Prestadores de serviço

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, exercício findo em 30 de junho 2023 e período de 29 de abril (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, são conforme abaixo:

- Escriturador: Reag DTVM S/A.
- Controladoria: Reag DTVM S/A.
- Gestor: ARC Capital Ltda.

18. Divulgação de informações

O Administrador presta aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora do mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela ICVM 472/0Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da Instrução Normativa 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.

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

20. Deliberações em assembleia

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo não realizou deliberações em assembleia.

21. Outros assuntos

a) Impactos relacionados a invasão russa na Ucrânia

A invasão russa na Ucrânia, juntamente coma imposição de sanções internacionais, tem um impacto económico 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 contábeis, o contexto descrito acima não gerou impactos relevantes nas referidas demonstrações contábeis do Fundo. A Administradora do Fundo está avaliando os impactos, porém até a data da emissão das demonstrações contábeis não houve ajustes materiais a serem divulgados.

b) 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 vigor em outubro de2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, são automaticamente transformados em fundos de classe única decotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

c) Resolução CVM nº 184

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliário – FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

22. Eventos subsequentes

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

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

Ramon Pessoa Dantas	**Arquimedes Candido de Farias Filho**
Diretor responsável	Contador CRC 1SP-142305/O-3