ARC IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.876.919/0001-11

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstrações Contábeis em 30 de junho de 2023 não auditada – Fundo com menos de 90 dias de atividade

ARC IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 50.876.919/0001-11
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o período de 13 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais – R$, exceto o valor unitário das cotas)

Conteúdo

Relatório da administração	3
Demonstrações contábeis	4 - 7
Notas explicativas às demonstrações contábeis	8 – 21

ARC IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 50.876.919/0001-11

Aos cotistas e leitores,

As demonstrações contábeis do **ARC IV Fundo de Investimento Imobiliários**, inscrito no CNPJ sob o nº 50.876.919/0001-11, para o período de 13 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023, não foram auditadas pois, conforme determina a Instrução CVM nº 516, art. 23º, inciso 6º e a Instrução CVM nº 555, art. 65º parágrafo único, os Fundos que estejam em funcionamento há menos de 90 (noventa) dias e cujas cotas não estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários, a auditoria das demonstrações contábeis não é obrigatório.

Para o exercício findo em 30 de junho de 2024 o período citado acima será objeto de auditoria.

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

ARC IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 50.876.919/0001-11
(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

(Em milhares de reais – R$)

	Nota	30/06/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo			
Circulante		**84**	**7,77**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**84**	**7,77**
Disponibilidades		84	7,77
Não Circulante		**3.000**	**277,52**
Realizável a longo prazo - Propriedade para investimento	**5**	**3.000**	**277,52**
Imóveis		3.000	277,52
Total do ativo		**3.084**	**285,29**
Passivo			
Circulante		**2.003**	**185,29**
Propriedade para investimento	**5**	**1.995**	**184,55**
Imóveis a pagar		1.995	184,55
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		**8**	**0,74**
Taxa de administração (*)	**20**	8	0,74
Patrimônio líquido	**8**	**1.081**	**100,00**
Cotas subscritas e integralizadas	**9**	1.100	101,76
Lucros (Prejuizos) acumulados		(19)	(1,76)
Total do passivo e do patrimônio líquido		**3.084**	**285,29**

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ARC IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 50.876.919/0001-11
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração do resultado

Para o período de 13 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais – R$, exceto o lucro líquido e o valor patrimonial das cotas)

Composição do resultado do período	Nota	13/06/2023 a 30/06/2023
Demais despesas	**14**	**(19)**
Taxa de administração	**13**	(8)
Taxa de fiscalização CVM		(8)
Outras despesas administrativas		(3)
Resultado líquido no período		**(19)**
Quantidade de cotas	**9**	*1.100,00*
Resultado líquido por cota (R$)		*(17,27)*
Valor patrimonial da cota (R$)	**08/10**	*982,90*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ARC IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 50.876.919/0001-11
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o período de 13 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais – R$, exceto o valor unitário das cotas)

	Nota	Cotas Integralizadas	Prejuizos acumulados	Total
Em 13 de junho de 2023 (*)		**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	**9**	1.100	-	**1.100**
Resultado líquido do período		-	(19)	**(19)**
Em 30 de junho de 2023		**1.100**	**(19)**	**1.081**

(*) Data de início das atividades do Fundo.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ARC IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 50.876.919/0001-11
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o período de 13 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais – R$)

	Nota	13/06/2023 a 30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(-) Pagamento taxa CVM		(8)
(-) Pagamento de despesas diversas		(3)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(11)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóveis	**5**	(1.005)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(1.005)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aplicação de cotistas	**9**	1.100
Caixa líquido das atividades de financiamento		**1.100**
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**84**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	**4**	84
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**84**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O ARC IV Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 30 de maio de 2023, sob forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 13 de junho de 2023, com prazo de duração indeterminado, nos termos do regulamento do Fundo, da Lei nº 8.668, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Destina-se exclusivamente a investidores profissionais.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento do Fundo, 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

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

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora) e gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da ARC Capital Ltda. (Gestora).

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pelas Instruções nº 472/08 e nº 516/11 e 517/11 e 555/14 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis referentes ao período 13 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023, estão dispensadas de apresentação do relatório dos auditores independentes, de acordo com o art. 23, inciso 6º, da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 e foram aprovadas pela Administradora em 27 de setembro de 2023.

b) Base de mensuração

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

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo, de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

3. Descrição das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas estão destacadas abaixo:

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

▪ Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;

▪ Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

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

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

3.3. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.5. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida. 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. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

3.6. Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas

para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

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

3.7. Provisões e ativos e passivos contingentes

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. Caixa e equivalentes de caixa

Apresentamos abaixo a composição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2023:

Aplicações	Entidade Administradora	Liquidez	Valor Justo
Disponibilidades	BMP - Banco Money Plus	Depósito à vista	84
Total			**84**

5. Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2023, o Fundo detém imóveis, conforme demonstrado abaixo:

Imóvel	Estágio
Apto. 302 Torre 2 “Al Mare Beach Front”	Em construção
Apto. 501 Torre 2 “Al Mare Beach Front”	Em construção
Apto. 502 Torre 2 “Al Mare Beach Front”	Em construção
Apto. 1.902 Torre 3 “Al Mare Beach Front”	Em construção

Imóvel	Estágio
Apto. 1.201 "Otto Sky"	Acabado

As movimentações ocorridas no período de 13 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023 estão apresentadas abaixo:

Descrição	2023
Saldo inicial	**-**
Aquisição de imóveis	1.005
Aquisição de imóveis a pagar	1.995
Ajuste ao valor justo	-
Saldo Final	**3.000**

a) Características das propriedades para investimento

- **Condomínio Al Mare Beach Front**
  Endereço: Av. Nereu Ramos, nº 4.770, Itacolomi, Balneário Piçarras - SC.
  Metragem:
  - Apartamento 302, Torre 2: 267,53 metros quadrados de área total e 218,06 metros quadrados de área privativa;
  - Apartamento 501, Torre 2: 221,01 metros quadrados de área total e 180,11 metros quadrados de área privativa;
  - Apartamento 502, Torre 2: 221,01 metros quadrados de área total e 180,11 metros quadrados de área privativa; e
  - Apartamento 1.902, Torre 3: 288,26 metros quadrados de área total e 218,65 metros quadrados de área privativa.

  Características: Trata-se de apartamentos residenciais, em condômino fechado, em fase de construção em área de preservação permanente (APP). Matriculados no Cartório de Registro de Imóveis de Piçarras – SC, sob números:
  - Apartamento 302, Torre 2: 49.351
  - Apartamento 501, Torre 2: 49.358
  - Apartamento 502, Torre 2: 49.359
  - Apartamento 1.902, Torre 3: 49.481

- **Condomínio Otto Sky**
  Endereço: Rua Otto Boehm, Joinville - SC.
  Metragem: Apartamento nº 1.201 de 411,62 metros quadrados de área total e 279,23 metros quadrados de área privativa.
  Características: Trata-se de apartamento residencial, em condômino fechado, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Joinville – SC, sob número 46.559

b) Classificação e critério adotado na mensuração

De acordo com o Artigo 6º da Instrução CVM nº516/11, o imóvel classificado como propriedade para investimento deve ser reconhecido inicialmente pelo seu valor de custo.

Os imóveis detidos pelo Fundo estão reconhecidos pelo seu valor de custo, que, em 30 de junho de 2023 representam seu valor justo.

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período de 13 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora, Gestora 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, a Gestora 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.

a) Principais fatores de riscos:

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.

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 Resolução CVM 160, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 180 (cento e oitenta) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM N°30, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

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).

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.

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

Outros riscos: O Fundo também pode estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

b) Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a diversos tipos de riscos e, mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus cotistas.

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que se incorra em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada Administradora através do monitoramento prospectivo e retrospectivo dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo é formado por cotas, inicialmente, em classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, escriturais e nominativas e conferem a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres, conforme descrito no regulamento do Fundo.

Em 30 de junho de 2023, o patrimônio líquido é de R$ 1.081, representado por 1.100 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 982,90.

9. Emissão e resgate de cotas

a. Emissão

A primeira emissão de cotas do Fundo foi objeto de oferta pública de distribuição, realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022 e no suplemento anexo ao regulamento do Fundo. No âmbito da primeira emissão poderão ser emitidas até 25.000 (vinte e cinco mil) cotas, com valor unitário de R$ 1.000 (mil reais), no montante total de R$ 25.000 (vinte e cinco milhões de reais), considerando que o mínimo de subscrição para funcionamento do Fundo é de 20.000 (vinte mil cotas), no montante total de R$ 20.000 (vinte milhões de reais).

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 regulamento do Fundo. 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, que deverá ser exercido em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros.

No período de 13 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023, foram subscritas e integralizadas 1.100 cotas, totalizando o montante de R$ 1.100 (um milhão e cem mil reais).

b. Resgate

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade apurada com base na variação da cota, desconsiderando o efeito da distribuição de rendimentos, quando houver, e o patrimônio líquido médio no período:

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		(R$)	(%)
De 13 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023	1.086	982,90	(1,71)

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

11. Negociação das cotas

O Fundo não tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.

12. Prestadores de serviços

Os serviços de administração, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria são prestados pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o serviço de gestão da carteira do Fundo é prestado pela Reag Administradora de Recursos Ltda.

13. Remuneração da administração e gestão

a. Taxa de administração e gestão

Pela prestação das 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 à Administradora, uma remuneração equivalente à 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, observada a remuneração mínima mensal de R$ 12 (doze mil reais), atualizada anualmente pela variação positiva pelo IBGE -IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo).

A Gestora receberá, a título de remuneração, parcela da taxa prevista acima, nos termos do contrato de gestão celebrado entre o Fundo e a Gestora.

A taxa de administração é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente.

No período de 13 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023, a taxa de administração registrada foi de R$ 8.

b. Taxa de performance

O regulamento do Fundo não prevê o pagamento de taxa de performance.

14. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 13 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023 e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, são os seguintes:

Encargos	13/06/2023 a 30/06/2023	% sobre o PL médio
Taxa de administração	8	0,74
Taxa de fiscalização CVM	8	0,74
Outras despesas administrativas	3	0,28
Total	**19**	**1,75**

15. Política de distribuição de resultados

De acordo com o Artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o Fundo deve efetuar a distribuição, em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos e apurados segundo regime de caixa. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

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

A distribuição de resultados ocorrida no período de 13 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023, está demonstrada abaixo:

	13/06/2023 a 30/06/2023
Resultado contábil	**(19)**
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado	**-**
Resultado ajustado	**(19)**
Rendimentos a distribuir – 95%	-
Rendimentos pagos no exercício/período	-
Saldo pendente de distribuição	**-**
Total dos rendimentos pagos aos cotistas	**-**
Rendimentos apurados no exercício corrente	-

A movimentação da distribuição de resultados ocorrida no período de 13 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023, está demonstrada abaixo:

Descrição	2023
Saldo Inicial não distribuído	**-**
Rendimentos propostos no período	-
Rendimentos pagos no período	-
Saldo pendente de distribuição	**-**

16. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

17. Hierarquia de valor justo

Divulgamos abaixo as mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

		2023		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedade para investimento	5	-	-	3.000

18. Legislação tributária

a. Tratamento tributário do Fundo

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.

b. Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 e alterações posteriores estendeu os benefícios do inciso III, art. 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
(ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

19. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

20. Partes Relacionadas

Durante o período de 13 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Taxa de administração	8	8	Reag DTVM S.A.	Administradora
Total	**8**	**8**		

21. Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações estatutárias durante o período de 13 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023.

22. Eventos subsequentes

Até a data de autorização de emissão das demonstrações contábeis pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitem de divulgação e que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira do Fundo.

23. Outros assuntos

A CVM publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 578/16 e entrará em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

***

Ramon Pessoa Dantas
Diretor responsável

Arquimedes Candido de Farias Filho
Contador CRC 1SP-142305/O-3