

Riza Meyenii Ativos Reais Dedicado – Fundo
de Investimento Imobiliário (anteriormente
denominado “Riza Domus Multiestratégia –
Fundo de Investimento Imobiliário”)
CNPJ nº 45.742.247/0001-11

(Administrado pelo Banco Genial S.A. –
CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 239QP-037-PB

Em 30 de junho de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o período de 14 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Riza Meyenii Ativos Reais Dedicado – Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado “Riza Domus Multiestratégia – Fundo de Investimento Imobiliário”)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Riza Meyenii Ativos Reais Dedicado - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 14 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Riza Meyenii Ativos Reais Dedicado - Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023 e o desempenho de suas operações para o período de 14 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos 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 financeiras”. 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.

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 período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em Cotas de Fundo de Investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5.a, 'Cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa')

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possuía o montante de R\$ 25.562 mil, o equivalente a 59,12% de seu Patrimônio Líquido investido em cotas de Fundos de investimento, as quais estão avaliadas pelo seu valor de aquisição, atualizados diariamente pelo respectivo valor da cota na bolsa de valores – B3 e oferta pública divulgada na CVM. Desta forma, entendemos que a valorização, existência e realização destes ativos são os principais assuntos de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** obtenção do valor da cota na Bolsa de Valores – B3 e oferta pública divulgada na CVM; **(iii)** verificação da existência do ativo por meio de exame dos extrato de custódia enviado pelo custodiante do Fundo investido; **(iv)** liquidação financeira das transações com cotas do Fundo investido durante o período; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração do investimento em cotas de fundo de investimentos e o respectivo resultado obtido no período são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5.b – 'Propriedades para investimento')

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2023 o Fundo possuía propriedade para investimento avaliadas pelo seu valor justo no montante de R\$ 14.870 mil, o equivalente à 34,39% de seu Patrimônio Líquido. Desta forma, entendemos que a avaliação do valor justo e a existência destes ativos, são os principais assuntos de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas atualizadas dos imóveis do Fundo; **(iii)** análise e verificação do contrato de compra e venda; **(iv)** recálculo do resultado sobre as opções de compra com base no contrato de retrovenda; **(v)** liquidação financeira para os imóveis adquiridos no período e classificados como propriedades para investimento; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor de justo dos ativos foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a 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 financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, 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 Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

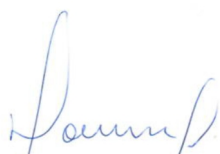
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, 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 financeiras 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, 04 de outubro de 2023

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



Márcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

RIZA MEYENII ATIVOS REAIS DEDICADO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRI

CNPJ: 45.742.247/0001-11

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

			30/06/2023	
	Nota	Quantidade	Valor contábil	% PL
Ativo				
CIRCULANTE				
			225	0,52
Disponibilidades	3.a		225	0,52
Banco Genial S.A.				
			3.880	8,97
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	4	63.754	3.880	8,97
Cotas de fundos de investimento				
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI				
			25.562	59,12
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5.a	22.650	2.152	4,98
Ações e cotas de fundos de investimento imobiliário				
RZAT11 - Riza Arctium Real Estate FII Closed Fund				
LPLP11 - FII Lago PDR				
			23.410	54,14
			12	0,03
Valores a receber	17	1	12	0,03
Direito de retrovenda				
			16	0,04
Despesas antecipadas			16	0,04
Taxa de Fiscalização CVM				
NÃO CIRCULANTE				
Ativos financeiros de natureza imobiliária				
			14.870	34,39
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5.b	1	14.870	34,39
Propriedade para investimento				
By You Inc				
			44.565	103,07
Total do ativo			44.565	103,07
Passivo				
CIRCULANTE				
			1.323	3,07
Valores a pagar	9 e 12		66	0,15
Taxa de administração				
Taxa de performance				
Auditoria e custódia				
			1.255	2,91
			2	0,01
			1.323	3,07
Total do passivo			1.323	3,07
Total do patrimônio líquido			43.242	100,00
			160.000	370,01
Cotas integralizadas			(96)	(0,22)
Custos relacionados à emissão de cotas			(125.000)	(289,07)
Amortização de cotas			(4.502)	(10,41)
Distribuição de rendimentos			12.841	29,70
Lucros acumulados				
Total do passivo e patrimônio líquido			44.565	103,07

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

RIZA MEYENII ATIVOS REAIS DEDICADO - FUNDO DE INVESTIMENTO

CNPJ: 45.742.247/0001-11

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA O

PERÍODO DE 14 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023.

(Valores expressos em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>Período findo em 30/06/2023</u>
Composição do resultado do período		
Ativos financeiros de natureza imobiliária		14.558
Resultado com aplicações em companhias abertas	5.a	151
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários	5.a	6
Rendimentos de ações de companhias abertas		136
Rendimentos de fundos de investimentos imobiliários		2.078
Resultado com direito de retrovenda	17	899
Receita de juros - CRIs	5.c	4.427
Resultado na venda - CRIs	5.c	6.695
Receita de juros - CCI		310
Resultado na venda - CCI		(144)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		450
Operações compromissadas		9
Resultado com aplicações em cotas de fundos		159
Receita de juros - CCB		669
Resultado na venda - CCB		(387)
Demais despesas		(2.167)
Taxa de administração	9 e 12	(641)
Taxa de performance	9	(1.254)
Taxa de distribuição	9	(8)
Auditoria e Custódia		(27)
Taxa de fiscalização CVM		(155)
Outras despesas		(82)
Resultado líquido do período		12.841
Quantidade de cotas		160.000
Resultado líquido por cota (em R\$)		80,26

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

RIZA MEYENII ATIVOS REAIS DEDICADO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 45.742.247/0001-11

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA O
PERÍODO DE 14 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023.
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota	Cotas Integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Em 14 de dezembro de 2022		-	-	-	-	-	-
Cotas integralizadas	7.a	160.000	-	-	-	-	160.000
Custos relacionados à emissão de cotas	7.a	-	(96)	-	-	-	(96)
Amortização de cotas - principal	7.b	-	-	(116.231)	-	-	(116.231)
Amortização de cotas - juros	7.b	-	-	(8.769)	-	-	(8.769)
Rendimentos distribuídos	8	-	-	-	(4.502)	-	(4.502)
Resultado do período		-	-	-	-	12.841	12.841
Em 30 de junho de 2023		160.000	(96)	(125.000)	(4.502)	12.841	43.242

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

RIZA MEYENII ATIVOS REAIS DEDICADO - FUNDO DE INVESTIMENTO IM

CNPJ: 45.742.247/0001-11

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

PERÍODO DE 14 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023.

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Período findo em 30/06/2023
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Operações compromissadas	9
Aplicações de cotas de fundos de investimento	(96.259)
Resgates de cotas de fundos de investimento	92.538
Aquisição de Certificados de Recebíveis Bancários - CCB	(11.807)
Venda de Certificados de Recebíveis Bancários - CCB	11.702
Recebimentos de juros e amortizações - CCB	387
Pagamento de taxa de administração e gestão	(575)
Pagamento de taxa de distribuição	(8)
Pagamento de auditoria e custódia	(25)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(171)
Demais pagamentos e recebimentos	(82)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(4.291)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Compra e venda de ações negociadas em Bolsa	(2.001)
Restituição de capital com ações negociadas em Bolsa	136
Compra e venda de cotas de fundos de investimento imobiliário	(24.021)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário	617
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário	2.078
Aquisições de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(115.138)
Vendas de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	125.824
Recebimentos de juros e amortizações - CRIs	436
Aquisição de Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI	(7.507)
Venda de Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI	7.541
Recebimento de juros e amortizações - CCI	132
Aquisição de propriedade para investimento	(14.870)
Recebimentos de prêmio por direito de retrovenda	887
Caixa Líquido gerado pelas (aplicado nas) Atividades de Investimento	(25.886)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	
Recebimento líquido pela emissão de cotas	160.000
Custos relacionados à emissão de cotas	(96)
Pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas	(4.502)
Amortização de cotas - principal	(116.231)
Amortização de cotas - juros	(8.769)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	30.402
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	225
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	225
Aumento de Caixa e Equivalente de Caixa	

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 14 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023.
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 CONTEXTO OPERACIONAL

O Riza Meyenii Ativos Reais Dedicado - Fundo de Investimento Imobiliário anteriormente denominado Riza Domus Multiestratégia – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado em 07 de março de 2022, iniciando suas operações em 14 de dezembro de 2022. O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

O Fundo é destinado a investidores profissionais, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida em seu Regulamento, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem imobiliária:

- i. cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- ii. imóveis em geral, localizados em todo território nacional, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- iii. cotas e/ou ações de sociedades cujo propósito específico se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- iv. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84/2022;
- v. certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- vi. cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- vii. cédulas de crédito imobiliário;
- viii. cédulas de crédito bancário; e
- ix. outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários na Instrução CVM 472.

O Fundo é administrado e representado pelo Banco Genial S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro.

As atividades de gestão dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo são exercidas pela Riza Gestora de Recursos Ltda., com sede na cidade de São Paulo.

Os investimentos em fundos de investimentos não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

2 APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, incluindo as normas e as orientações emanadas da CVM, incluindo a ICVM nº 516/11, a ICVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Conforme preconizado no Art. 2º da Instrução CVM nº 516/11, os FIIs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emanadas pela CVM aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nessa instrução.

Na elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, premissas e estimativas de preços foram utilizadas para contabilização e determinação dos valores dos títulos e valores mobiliários e sociedades investidas integrantes da carteira de investimento do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 14 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023.
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 04 de outubro de 2023, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

3 DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

(a) Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime contábil de competência, cujo método estabelece que as receitas e despesas devem ser apropriadas no momento em que ocorrer a transação ou evento que as originaram, independentemente do efetivo recebimento ou pagamento.

(b) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado como 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) é caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado como 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.

(c) Caixa e equivalentes de caixa

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

No período findo em 30 de junho de 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa era representado pelo montante de R\$ 225.

(d) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimento e estão classificadas na categoria de "Títulos para negociação". A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado com aplicações em cotas de fundos".

(e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Ações negociadas em Bolsa

As ações negociadas Bolsa são registradas pelo custo de aquisição, incluindo corretagens e emolumentos, sendo valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A."), desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.

A valorização e a desvalorização das ações estão apresentadas em "Resultado com aplicações em companhias abertas".

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 14 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023.
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Cotas de fundos de investimento imobiliário

As cotas de fundos de investimento imobiliário (negociados em Bolsa) são registradas pelo custo de aquisição, incluindo corretagens e emolumentos, sendo valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A., desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.

A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários”. Caso não tenham sido negociadas nos últimos 90 dias, as cotas são ajustadas diariamente pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento.

Os rendimentos recebidos estão apresentados em “Rendimentos de fundos de investimentos imobiliários”.

Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição. 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 para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo também engloba os gastos incorridos para que o imóvel ou a sociedade investida esteja em condições normais de venda. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, são continuamente contabilizados e mensurados a valor justo, e seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção ou desenvolvimento, imóveis adquiridos com o objetivo de auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

Se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

(f) Instrumentos Financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 14 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023.
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos bancários à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de FIs, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem deduzir os custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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 a ele associados.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 14 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023.
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A “taxa efetiva de juros” é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte da renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

(g) Demonstração do valor justo

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

(h) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais – R\$, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 14 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023.
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(i) Estimativa contábil

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e as notas explicativas. Os resultados dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo de títulos e valores mobiliários privados e sociedade investida.

(j) Resultado líquido por cota

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

4 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Em 30 de junho de 2023, o ativo financeiro de natureza não imobiliária está representado por:

Ativos financeiros	Quantidade	30/06/2023	
		Valor justo	Faixa de vencimento
Cotas de fundos de investimento (*)	63.754	3.880	-

(*) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento investe em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósito interbancários (CDI). As demonstrações financeiras auditadas em 31 de outubro de 2022 foram aprovadas em 20 de janeiro de 2023, sem modificações.

5 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

a. Ações e cotas de fundos de investimento imobiliário

	Em 30 de junho de 2023				
	Quantidade detida	Quantidade emitida	Participação (%)	Valor de custo	Valor de mercado
Ações negociadas em bolsa					
RZAT11 – Riza Arctium Real Estate FII Closed Fund	22.650	3.708.168	0,6108%	2.001	2.152
				2.001	2.152
Cotas de fundos de investimento imobiliário					
LPLP11 – Lago da Pedra FII	38.852	256.932	15,1215%	23.407	23.410
				23.407	23.410

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 14 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023.
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação do período

As movimentações ocorridas com os ativos acima estão apresentadas a seguir:

	Ações negociadas em bolsa	Cotas de fundos de investimentos imobiliários
Saldos em 14/12/2022	-	-
Compras e vendas	2.001	24.021
Amortização de cotas de FII	-	(617)
Resultado com aplicações em companhias abertas	151	-
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários	-	6
Saldos em 30/06/2023	2.152	23.410
Ativo circulante	2.152	23.410

b. Propriedades para investimento

O Empreendimento OSCAR FREIRE UNLIMITED BY YOU, INC “You Inc” será construído em terreno de 3.624,45m² na cidade de São Paulo, com predominância de edifícios residenciais verticais de padrão médio comercial a superior, e vizinhos aos bairros Higienópolis e Bela Vista. O empreendimento será de uso misto, com área total de construção de 33.962,47m², composto por torre única totalizando 301 unidades autônomas distribuídas em 4 Setores: Setor Comercial, Setor de Serviços de Moradia, Setor Residencial Apartamentos e Setor Residencial Studios.

ü Endereço: Rua Oscar Freire, nº 1597, Cerqueira Cesar, São Paulo/SP - CEP: 05.409-010

ü Área: 3.624,45 m²

Aquisição

Em 24 de fevereiro de 2023, por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Frações Ideais de Terreno Vinculadas à Futuras Unidades Autônomas e Outras Avenças, celebrado entre o Fundo e a Bariloche Empreendimento Imobiliário Ltda, o Fundo firmou interesse de aquisição das futuras Unidades Autônomas de nº 2601, 2801, 2402 e 2201, correspondente ao Setor Residencial de Apartamentos do Empreendimento, cada uma com fração ideal de 1,1412% no solo e com aproximadamente 252,450m² de área privativa total construída. As Obras têm previsão de conclusão em 31/03/2026, admitindo-se um prazo de tolerância de atraso de 180 (cento e oitenta) dias, ou seja, até 30/09/2026, ressalvada a ocorrência de caso fortuito ou força maior. O preço total de aquisição das Unidades Autônomas foi de R\$ 14.870.

Direito de Retrovenda

Em 24 de fevereiro de 2023 foi celebrado o Instrumento Particular de Constituição de Direito de Retrovenda, onde a Bariloche Empreendimento Imobiliário Ltda. se reserva o direito de recomprar as Unidades Autônomas ou os direitos aquisitivos a elas relacionados, dentro do prazo improrrogável de até 42 (quarenta e dois) meses contados da data do Compromisso.

O Direito de Retrovenda poderá ser exercido a qualquer momento, ressalvado o Período de Bloqueio de 12 (doze) meses contados da data do Instrumento, mediante o pagamento, em uma única parcela, do valor do Preço de Aquisição das Unidades Autônomas a serem retrovendidas até então pago pelo Fundo, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de exercício, acrescido do valor correspondente aos custos efetivamente incorridos e comprovados para realizar a aquisição das Unidades Autônomas a serem retrovendidas, além do valor *pro rata die* do Prêmio Mensal do Direito de Retrovenda calculado entre a data do último pagamento e a data do pagamento da Retrovenda contra a assinatura do Instrumento Particular de Retrovenda.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 14 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023.
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A remuneração do Prêmio será calculada pela variação mensal e apenas positiva do percentual do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo IBGE, no mês anterior ao do pagamento acrescido de juros à taxa de 11,50% (onze vírgula cinquenta por cento) ao ano sobre o valor acumulado pago pelo Fundo na compra de cada Unidade Autônoma por ele adquirida, até o mês imediatamente anterior, incluindo os Custos de Aquisição já pagos até então. Caso a Bariloche não exerça o Direito de Retrovenda, será devido, no vencimento da operação, um prêmio de 5,0% sobre o Saldo Devedor. O atraso de qualquer valor devido ao Fundo em função do exercício do Direito de Retrovenda acarretará penalidades.

No período de 14 de dezembro de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023, o Fundo recebeu o montante de R\$ 887 referente aos recebimentos de prêmio por direito de retrovenda. O resultado auferido no período foi de R\$ 899.

c. Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs

No período de 14 de dezembro de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023, o Fundo adquiriu Certificados de Recebíveis Imobiliários, por meio de Assembleia Geral de Cotistas. Todos os CRIs adquiridos foram vendidos no período, conforme movimentação abaixo:

	Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs
Saldos em 14/12/2022	-
Aquisições	115.138
Vendas	(125.824)
Amortizações e juros	(436)
Receitas	4.427
Resultado na venda	6.695
Saldos em 30/06/2023	-

6 GERENCIAMENTO DE RISCOS

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos adiante, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

a. Riscos da não colocação do montante inicial da oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita ou adquirida a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao montante inicial da Oferta. O Cotista deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas. Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas.

b. Risco de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas Cotas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 14 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023.
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Dessa forma, os Cotistas poderão ter dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário. Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, exceto quando da amortização integral de suas Cotas e/ou liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Deste modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

c. Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas do fundo imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

d. Riscos de concentração dos ativos do Fundo

O Fundo poderá realizar investimentos em Ativos de emissão de um único emissor, o que implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo em um único emissor e em risco de pouca liquidez para o Fundo. Além disso, não é possível assegurar que a rentabilidade dos Ativos será aquela esperada pelo Fundo. Os fatos mencionados acima poderão acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e impactar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

e. Riscos de liquidez dos Imóveis durante o prazo de duração do Fundo

Os Imóveis que podem compor o patrimônio do Fundo podem se tornar ativos com pouca liquidez no mercado, de forma que o Fundo poderá encontrar dificuldades de liquidá-los no prazo de duração do Fundo, caso ocorra evento que não permita a liquidez dos referidos Imóveis durante tal prazo. Nesse caso, os Cotistas poderão receber o resgate de suas Cotas em Ativos e em Imóveis. Adicionalmente, ainda há o risco de receberem frações ideais de Imóveis, conforme exposto no artigo 51 do Regulamento do Fundo, que serão entregues após a liquidação do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Imóveis recebidos quando da liquidação do Fundo, podendo impactar de forma negativa a rentabilidade dos Cotistas.

f. Riscos relacionados ao Ambiente Macroeconômico Internacional

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 14 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023.
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

g. Risco de Regularização dos Imóveis

Enquanto os instrumentos de transferência de titularidade dos Imóveis, que passem a integrar o patrimônio do Fundo, nas hipóteses permitidas neste Regulamento, não tiverem sido registrados nos cartórios de registro de imóveis competentes, existe o risco de os Imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos Imóveis para o patrimônio de afetação, caso existente. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

h. Riscos de Despesas Extraordinárias Relacionadas aos Imóveis

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, benfeitorias exigidas por órgãos e autoridades públicas da região, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras à manutenção dos Imóveis. Tais fatores poderão incorrer em despesas adicionais e prejudicar as atividades e a situação econômica do Fundo, bem como a rentabilidade dos Cotistas.

i. Riscos de Precificação dos Imóveis

Nos termos do Regulamento do Fundo, será elaborado laudo de avaliação no âmbito da aquisição de Imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos Imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação dos Imóveis. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de Imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos Imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos Imóveis, o Fundo poderá ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos Imóveis, os quais, conseqüentemente, poderão ser avaliados e adquiridos pelo Fundo nos termos previstos nesta cláusula, por um valor superior ao melhor valor de aquisição, conforme previsto acima, possível, podendo impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

j. Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo

O Fundo poderá estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios, tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos Imóveis, alteração da política econômica e a decisões judiciais. Os eventos mencionados acima poderão impactar diretamente as atividades e resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

7 EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

As cotas são de classe única e correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular. Todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª emissão de cotas no total de 200.000 cotas, com valor unitário inicial de R\$ 1, perfazendo o montante inicial de R\$ 200.000. As cotas foram objeto de oferta pública, conforme Instrução CVM nº 476/09.

Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial no Fundo foi de R\$ 75.000 correspondentes a 75.000 cotas.

Após o encerramento da primeira emissão, o Administrador poderá deliberar novas emissões de Cotas sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 3.000.0000.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 14 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023.
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

No período findo em 30 de junho de 2023, o Fundo integralizou 160.000 cotas no montante de R\$ 160.000. Os custos relacionados à emissão de cotas no período foram de R\$ 96.

b. Resgates

Conforme o regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas.

c. Amortizações

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das orientações do Gestor

No período findo em 30 de junho de 2023, houve amortização de cotas no montante de R\$ 125.000 (R\$ 116.231 principal e R\$ 8.769 juros).

d. Negociações de cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, com o código MYDW11.

8 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Com base no regulamento do Fundo, ele deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, exceto se referido pagamento for dispensado por decisão da AGC.

Farão jus a distribuição de rendimentos os titulares de cotas no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas.

O resultado auferido pelo Fundo no período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º dia útil de cada mês.

A apuração dos rendimentos a distribuir pelo Fundo, para o semestre findo em 30 de junho de 2023, pode ser assim demonstrada:

	Semestre findo em 30/06/2023
Resultado líquido de imóveis em estoque	888
Resultado líquido dos ativos imobiliários representados por TVM	13.714
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	163
Total de outras receitas/despesas	(589)
Resultado pelo regime de caixa	14.176
Rendimento distribuído	13.272
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	94%
Percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota	8%
Rendimento distribuído referente ao exercício anterior	-
Rendimento distribuído referente ao exercício vigente	13.272
Rendimentos a serem distribuídos no exercício seguinte	-

(*) No semestre findo em 30 de junho de 2023, o Fundo distribuiu menos que o mínimo de 95% do resultado auferido.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 14 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023.
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

9 TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 1,225% ao ano, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, atualizado anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo “IPCA”, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística- IBGE. A Taxa de Administração comporta as quantias devidas ao Administrador, à Gestora, excetuada a Taxa de Performance, ao Escriturador e controlador de cotas do Fundo.

Adicionalmente ao pagamento da Taxa de Gestão será devido ao gestor o pagamento do montante equivalente a R\$ 267 a título de taxa de gestão extraordinária, considerando o valor devido à Gestora a título de Taxa de Gestão no período compreendido entre o início do Fundo e o dia 31 de março de 2023. A taxa de gestão extraordinária será paga à Gestora em uma única parcela no dia 10 de abril de 2023.

Durante o período findo em 30 de junho de 2023, o Fundo teve uma despesa de R\$ 641 referente à taxa de administração.

Adicionalmente, será devida uma taxa de custódia em valor equivalente a 0,025% respeitado o valor mínimo mensal de R\$ 2 atualizado anualmente pela variação do IPCA.

Durante o período findo em 30 de junho de 2023, o Fundo teve uma despesa de R\$ 14 referente à taxa de custódia.

Será devida à Gestora, taxa de performance correspondente a 15% do que exceder a 100% da variação da taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3.

Durante o período findo em 30 de junho de 2023, o Fundo teve uma despesa de R\$ 1.254 referente à taxa de performance.

O Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso.

Durante o período findo em 30 de junho de 2023, o Fundo teve uma despesa de R\$ 8 referente à taxa de distribuição.

Não será cobrada taxa de ingresso e saída no Fundo.

10 EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade calculada com base na variação da cota patrimonial, impactada pelas amortizações e distribuições de rendimento, no período findo em 30 de junho de 2023, está apresentado a seguir:

Período findo em	Valor da cota R\$	PL médio (R\$)	% Rentabilidade da cota
30 de junho de 2023	270,2589	87.973	(72,97)

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 14 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023.
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

11 TRIBUTAÇÃO

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585/2015. Os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos ao imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20%. De acordo com o artigo 125 da Lei 11.196 de 21/11/05, regulamentado por esta Instrução Normativa, as pessoas físicas ficam isentas do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelos FIIs, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A isenção do imposto de renda será concedida somente nos casos em que o Fundo tenha, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, não sendo concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. O Fundo preenche tais requisitos da lei.

12 PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidades

No período findo em 30 de junho de 2023, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A., Administrador do Fundo e prestador do serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. O saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R\$ 225, encontra-se apresentado na rubrica "Disponibilidades" do Balanço Patrimonial.

b. Despesas

As despesas e passivos com partes relacionadas estão sendo apresentadas a seguir:

Despesas	Período findo em 30/06/2023
Taxa de administração	641
Passivo	2023
Taxa de administração	66

13 CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possuía os seguintes prestadores de serviços contratados:

Gestor:	Riza Gestora de Recursos LTDA.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Serviços de escrituração	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 14 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023.
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

14 ENCARGOS DO FUNDO

As despesas debitadas ao Fundo em relação ao patrimônio líquido médio estão demonstradas como segue:

Despesas	Em 30 de junho de 2023	
	Valor	(%)
Taxa de administração	641	0,01
Taxa de performance	1254	0,01
Taxa de distribuição	8	0,00
Auditoria e Custódia	27	0,00
Taxa de fiscalização CVM	155	0,00
Outras despesas	82	0,00
Total	2.167	
Patrimônio líquido médio	87.973	

15 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

O Fundo divulga, mensalmente, as informações sobre distribuição de rendimentos e, ocasionalmente, demais informações relevantes nos websites do Administrador, do Gestor e da B3.

16 DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra o Administrador do Fundo.

17 INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

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

No período de 14 de dezembro de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

18 PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 162 registra-se que o Fundo, durante o período findo em 30 de junho de 2023, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

19 DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

Conforme mencionado na Nota 3g, o Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 14 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023.
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A tabela adiante apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de Fundos de Investimentos	-	3.880	-	3.880
Ações negociadas em Bolsa	2.152	-	-	2.152
Cotas de FII	-	23.410	-	23.410
Propriedade para investimento	-	-	14.870	14.870
Total do ativo	2.152	27.290	14.870	44.312

20 ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 14 dezembro de 2022, foi deliberado (i) a aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, ou cotas de fundos de investimento imobiliário; e (iii) alienação, pelo Fundo, de (a) CRI; (b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; e (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (d) demais ativos de liquidez de titularidade do Fundo.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 06 janeiro de 2023, foi deliberado (i) a aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”).

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 10 janeiro de 2023, foi deliberado (i) a aquisição, pelo Fundo, de cédulas de crédito imobiliário (“CCI”); e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de cédulas de crédito bancário (“CCB”).

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 03 março de 2023, foi deliberado (i) a alteração do parágrafo sexto do Artigo 13 do regulamento do Fundo, a fim de alterar o prazo que as cotas do Fundo não poderão ser negociadas pelos cotistas, bem como a exclusão do parágrafo sétimo do referido artigo; (ii) a alteração do caput do Artigo 25 do Regulamento para incluir a definição de Taxa de Gestão e do parágrafo primeiro do Artigo 25 que trata das condições para apuração e pagamento da Taxa de Gestão devida pelo Fundo à Gestora; e (iii) em atendimento à solicitação da Gestora, deliberar acerca da proposta de desdobramento das cotas do Fundo apresentada pela Gestora.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 03 abril de 2023, foi deliberado (i) a exclusão do lock-up de negociação previsto no artigo 13 do Regulamento do Fundo; (ii) as alterações no Regulamento para retirar menções à Instrução CVM 476 substituindo-as por menções e referências à Resolução CVM 160; (iii) a retirada da regra disposta no artigo 25 do Regulamento, que dispunha que, exclusivamente no período entre o início do Fundo até o dia 30 de junho de 2023, a Taxa de Gestão somente seria devida caso fosse atingido o benchmark, passando tal taxa a ser devida normalmente desde 03 de abril, conforme definido no Contrato de Gestão; (iv) o pagamento de R\$ 267 a título de taxa de gestão extraordinária, considerando o valor devido à Gestora a título de taxa de gestão no período compreendido entre o início do Fundo e o dia 31 de março de 2023; e (v) a consolidação do Regulamento de acordo com as deliberações do dia.

Em Instrumento Particular do Administrador, realizada em 24 de abril de 2023, foi deliberado a alteração do artigo 26 do Regulamento do Fundo, retirando as menções a “Vb” e “Va” as quais, por um lapso, constaram equivocadas, passando estas a serem substituídas pela referência ao conceito correto, qual seja “PLBn”

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 22 maio de 2023, foi deliberado (i) a alteração da atual Denominação Social do Fundo, “RIZA DOMUS MULTISTRATÉGIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” para “RIZA MEYENII ATIVOS REAIS DEDICADO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”; (ii) A alteração do atual Ticker de negociação do Fundo em ambiente de bolsa de valores, em consequência da alteração da Denominação Social do Fundo, “RZDM11” para “MYDW11”; (iii) a consolidação do Regulamento do Fundo, refletindo as alterações deliberadas no dia, passando a vigorar a partir de 30 de maio de 2023.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 14 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023.
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

21 INFORMAÇÕES ADICIONAIS

A CVM publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, 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. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023, foi publicada a Resolução 184, que entra em vigor em 02 de outubro de 2023, que promove alterações na Resolução CVM 175, e acrescenta nove anexos normativos à norma.

22 EVENTOS SUBSEQUENTES

O Fundo realizou pagamentos referentes a distribuição de rendimentos aos cotistas, conforme informações a seguir:

Data	Valor
21 de julho de 2023	R\$ 195

Rodrigo de Godoy
Diretor

Anna Rafaela Ferreira Lopes
Contadora
CRC RJ 116407/O-9