

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Renda Estruturada CNPJ nº 28.516.650/0001-03

(Administrado pela Banco Ourinvest S.A. – CNPJ nº
78.632.767/0001-20)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 24295-021-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	8
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023	12

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
Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Renda Estruturada
(Administrado pela Banco Ourinvest S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Renda Estruturada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Renda Estruturada em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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.

Ênfase

Representação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.1, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a administração do Fundo identificou ajustes e reclassificações contábeis de competência do exercício anterior. Desta forma, os valores correspondentes relativos às informações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação, foram reclassificados e estão sendo reapresentados como previsto pela NBC TG 23 (R1) – Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro. Como parte de nosso exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, examinamos também as reclassificações descritas na Nota Explicativa nº 2.1, efetuados para alterar as informações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Concluimos que tais reclassificações são apropriadas e foram corretamente efetuadas. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as informações contábeis do Fundo, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguarção sobre as citadas informações tomadas em conjunto. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 9 “Estoque de imóveis” e 10 “Propriedades para investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo detém propriedades para investimento no montante de R\$ 19.974 mil, equivalente a 20,10% do seu Patrimônio Líquido, avaliadas pelo valor justo com base em laudos de avaliação elaborados por terceiros. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento, por envolver subjetividade na definição das premissas utilizadas nos modelos matemáticos de avaliação do valor justo, representa riscos significativos para fins de auditoria e por este motivo este assunto foi tratado como relevante e área de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis e respectivos documentos suporte para avaliação da existência; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** verificação do contrato de aluguel, recálculo das receitas e exame da liquidação financeira para os valores recebidos durante o exercício; **(v)** verificação dos contratos de compra e venda e exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o exercício; 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 obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pela Administração do Fundo para avaliação e mensuração a valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Certificados de recebíveis imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 6.2.1 – “Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRIs), que estão avaliados ao seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2023, o valor justo desses investimentos montava R\$ 23.253 mil, o equivalente a 23,40% do Patrimônio Líquido do Fundo. A metodologia utilizada para mensuração do valor justo dos CRIs está baseada em um modelo de negócio, considerando levantamento de fluxos de caixa atuais, projeção da taxa de índice de preço e spread de crédito. Desta forma, é uma área que inclui subjetividade e depende de técnicas de avaliação realizadas com base em modelos internos que envolvem premissas da administração para mensuração do valor justo dos ativos. e por este motivo este assunto foi tratado como relevante e área de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor justo dos ativos, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na nossa data base; **(iii)** verificação dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários utilizados como base para o recálculo, devidamente formalizados; **(iv)** validamos a adequacidade dos ativos, conforme instruções vigentes e identificamos, através de cada termo de securitização, a dispensa de registro de distribuição na CVM; **(v)** verificação dos registros de custódia destes ativos, realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP) e documentação suporte; **(vi)** exame da liquidação financeira do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor justo do seu investimento e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Investimentos em cotas de fundos de investimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 6.2.2 – “Cotas de fundo de investimento imobiliário – FII”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía o montante de R\$ 13.940 mil, o equivalente a 14,03% do seu Patrimônio Líquido, investido em cotas de fundos imobiliários, as quais estão avaliadas a valor justo com base na cotação de fechamento do mercado, sem levar em consideração os volumes negociados e, para os fundos investidos sem negociação ativa, estão avaliadas pelo seu valor de aquisição atualizado diariamente pelo respectivo valor da cota divulgado pelo administrador. Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos são àqueles os relacionados à mensuração do valor justo, por envolver subjetividade nos modelos utilizados para sua determinação, e por este motivo este assunto foi tratado como relevante e área de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo dos ativos com base no preço de negociação de mercado ativo da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ou pela obtenção do valor da cota na CVM, divulgado pelos administradores na nossa data base; **(iii)** verificação da existência dos ativos por meio de extrato de custódia; **(iv)** exame da liquidação financeira das transações com cotas de fundos de investimento realizadas durante o exercício; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins comparativos, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram o relatório de auditoria em 31 de março de 2023, sem modificação.

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 Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora 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 Administradora;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 exercício 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, 28 de fevereiro de 2024

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



Edinilson Attizani
Contador CRC 1SP-293.919/O-7

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Renda Estruturada

CNPJ: 28.516.650/0001-03

(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A. CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022 (reapresentado)	% PL
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa					
Disponibilidades		1	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		910	0,92%	1.077	1,10%
	5	911	0,92%	1.078	1,10%
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Aplicações em Garantia - RF	6.1	385	0,39%	128	0,13%
Certificados de recebíveis imobiliários	6.2.1	23.253	23,40%	33.399	34,06%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6.2.2	13.940	14,03%	22.725	23,18%
Contas a receber por aluguéis	8	223	0,22%	244	0,25%
Garantias opções de recompra	7	642	0,65%	229	0,23%
Negociação intermediação de valores		422	0,42%	23	0,02%
Outros créditos	23	510	0,51%	661	0,67%
Estoque de imóveis (em construção)	9	40.479	40,74%	19.031	19,41%
		80.765	81,28%	77.518	79,05%
Não circulante					
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados para renda		19.974	20,10%	21.870	22,32%
Ajuste de avaliação ao valor de recompra		-	-	3	0,00%
	10	19.974	20,10%	21.873	22,32%
Total do ativo		100.739	101,38%	99.391	101,37%
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	13	862	0,87%	1.077	1,10%
Provisões e contas a pagar		509	0,51%	267	0,27%
Total do passivo		1.371	1,38%	1.344	1,37%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas		104.591	105,26%	104.591	106,67%
Gastos com colocação de cotas		(4.905)	(4,94%)	(4.905)	(5,00%)
Reserva de contingência		186	0,19%	437	0,45%
Prejuízos acumulados		(504)	(0,51%)	(2.076)	(2,12%)
Total do patrimônio líquido	14	99.368	100,00%	98.047	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		100.739	101,38%	99.391	101,37%

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Renda Estruturada**CNPJ: 28.516.650/0001-03****(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A. CNPJ: 78.632.767/0001-20)****Demonstrações dos resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais, exceto resultado líquido por cota e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2023	31/12/2022 (reapresentado)
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	12	2.880	2.771
Despesa laudo de avaliação	16	(5)	(20)
		2.875	2.751
Propriedades para Venda			
Receitas com imóveis em construção	7	5.007	1.151
Receitas com imóveis acabados		-	65
Receitas com vendas de imóveis		-	9
		5.007	1.225
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	6.2.1	1.253	4.648
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	6.2.1	987	1.300
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	6.2.1	2.527	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.2.2	2.350	2.905
Resultado em transações de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.2.2	22	64
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.2.2	(190)	(2.046)
		6.949	6.871
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundo de renda fixa	5	325	306
Receitas de certificados de depósitos bancários	5	-	744
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	16	(231)	(57)
		94	993
Receitas/(Despesas) operacionais			
Taxa de administração - Fundo	11 e 16	(443)	(421)
Despesa de consultoria	16	(76)	(59)
Despesa de taxa de gestão	11 e 16	(483)	(504)
Despesa de taxa de performance	11 e 16	(928)	-
Despesa de taxa de fiscalização CVM	16	(20)	(20)
Despesa de taxa B3	16	(13)	(12)
Despesa de auditoria	16	(54)	(42)
Despesa com formador de mercado	16	-	(130)
Outras receitas/(despesas) operacionais	16	(8)	11
		(2.025)	(1.177)
Resultado líquido do exercício		12.900	10.663
Quantidade de cotas		1.077.087	1.077.087
Resultado líquido por cota - R\$		11,98	9,90
Valor patrimonial da cota - R\$		92,26	91,03

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

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Renda Estruturada**CNPJ: 28.516.650/0001-03****(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A. CNPJ: 78.632.767/0001-20)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2021		104.591	(4.905)	907	(230)	100.363
Resultado líquido do exercício		-	-	-	10.663	10.663
Constituição reserva		-	-	(470)	470	-
Rendimentos apropriados	13	-	-	-	(12.979)	(12.979)
Em 31 de dezembro de 2022 (representado)		104.591	(4.905)	437	(2.076)	98.047
Resultado líquido do exercício		-	-	-	12.900	12.900
Constituição reserva		-	-	(251)	251	-
Rendimentos apropriados	13	-	-	-	(11.579)	(11.579)
Em 31 de dezembro de 2023		104.591	(4.905)	186	(504)	99.368

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

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Renda Estruturada

CNPJ: 28.516.650/0001-03

(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A. CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

	31/12/2023	31/12/2022 (reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento com cotas de fundo de renda fixa	325	1.050
Recebimento de aluguel	2.901	2.751
Recebimento de renda de prêmio e de recompra	4.594	922
Recebimento de rendas de opções de recompra dos imóveis	-	940
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(442)	(443)
Pagamento de taxa de performance	(928)	(795)
Pagamentos de despesas consultoria	(76)	(59)
Pagamentos de despesas taxa de gestão	(482)	(510)
Pagamentos de despesas auditoria	(58)	(28)
Pagamentos de taxas	-	(20)
Pagamentos de B3	(13)	(12)
Pagamentos de laudo de avaliação	(12)	(14)
Pagamentos de formador de mercado	-	(130)
Pagamentos diversos	(32)	(17)
Pagamento de IR s/ aplicação financeira	(76)	(65)
Caixa líquido das atividades operacionais	5.701	3.570
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição/vendas de cotas de fundos imobiliários (FII)	8.218	(8.233)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	2.350	2.905
Aquisição/venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	8.745	5.046
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	3.723	4.249
Recebimento de juros e atualização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	2.445	4.400
Venda de Imóvel para renda acabados	1.899	-
Recompra de imóveis em construção para venda	9.425	1.765
Pagamento de imóveis em construção para venda	(30.873)	(20.796)
Caixa líquido das atividades de investimentos	5.932	(10.664)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(11.794)	(12.890)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	(6)	(261)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(11.800)	(13.151)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(167)	(20.245)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1.078	21.323
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	911	1.078

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

Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Renda Estruturada
CNPJ: 28.516.650/0001-03
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A. CNPJ: 78.632.767/0001-20)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Renda Estruturada, anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Cyrela Fil (“Fundo”) administrado pelo Banco Ourinvest S.A., foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 21 de setembro de 2017 e o início de suas atividades em 02 de março de 2018.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos: (a) Imóveis localizados em território nacional, ou direitos reais a eles relativos (“Imóveis”); (b) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (c) letras hipotecárias (“LH”); (d) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (e) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (g) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida; (h) no investimento em outros ativos permitidos aos fundos de investimento imobiliário (em conjunto denominados “Ativos Alvo”); visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (1) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo, (2) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do FUNDO; ou (3) da posterior alienação dos ativos ou reinvestimento em novos ativos que comporão a carteira do FUNDO.

As cotas do Fundo podem ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas.

A gestão de riscos do Administrador tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

As cotas do Fundo são negociadas na B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), e apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

	2023	2022
Janeiro	77,42	86,20
Fevereiro	76,94	81,03
Março	72,68	81,29
Abril	72,34	80,39
Maio	78,00	78,47
Junho	80,00	79,69
Julho	84,30	80,90
Agosto	81,79	80,95
Setembro	76,10	81,41
Outubro	73,98	81,59
Novembro	73,92	80,31
Dezembro	73,95	80,49

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regidas pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários, conforme aplicável.

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de fevereiro de 2024.

2.1. Reapresentação de saldos do exercício de 2022 modificados

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Administração do Fundo aprimorou a apresentação das informações apresentadas nos quadros abaixo para fins de comparação correspondentes do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, e estão sendo reapresentados como previsto pelos Pronunciamentos Técnicos no CPC 23 - Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro (aprovada pela NBC TG 23 (R1), emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade) e CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis (aprovada pela NBC TG 26 (R3), emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade), conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil em atendimento às práticas

Balanco patrimonial	Reapresentação de 2022	2022	Reclassificação de saldos
Ativo circulante			
Caixa e equivalente de caixa			
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.205	(1.205)
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	1.077	-	1.077
Aplicações em Garantia - RF	128	-	128
	1.205	1.205	-

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)

	Reapresentação de 2022	2022	Reclassificação de saldos
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento com cotas de fundo de renda fixa	1.050	-	1.050
Recebimento de renda de prêmio e de recompra	922	932	(10)
Pagamentos diversos	(17)	(25)	8
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aplicações/resgates em CDB	-	14.003	(14.003)
Aplicações/resgates em cotas de fundo de renda fixa	-	7.381	(7.381)
Aquisição/ vendas de cotas de fundos imobiliários (FII)	(8.233)	(5.329)	(2.904)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	2.905	-	2.905
Aquisição/recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	-	13.695	(13.695)
Aquisição/venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	5.046	-	5.046
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	4.249	-	4.249
Recebimento de juros e atualização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	4.400	-	4.400
Imóvel para venda	1.765	(19.124)	20.889
Recompra de imóveis em construção para venda	(20.796)	-	(20.796)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(8.709)	11.533	(20.242)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	21.323	4	21.319
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	1.078	1	1.077
	(11.536)	(11.536)	-

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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.

3.1. Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

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 e passivos 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 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 negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Caixa e equivalentes de caixas: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de fundos de renda fixa.
- 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.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

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

Em geral, os ativos e passivos 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 dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

Os títulos pós-fixados em índices de preços são marcados a mercado considerando-se dois componentes principais: projeção de taxas de índices de preço e spread de crédito. A fonte primária para a projeção da taxa de índices de preço é a variação da NTN-B, considerando duration semelhante. Já para spread de crédito, corresponde ao spread obtido através de operações semelhantes no mercado.

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

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

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

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 de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, são reconhecidos na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3. Caixa e equivalentes

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

3.4. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.4.1. Cotas de fundos imobiliários

(a) Cotas negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos imobiliários são inicialmente registradas pelo seu custo de aquisição acrescidos dos custos de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas no site da B3.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.

(b) Cotas não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos imobiliários são inicialmente registradas pelo seu custo de aquisição acrescidos dos custos de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.4.2. Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5. Contas a receber por aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis. Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do período de uso pelo locatário, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

3.6. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos por meio de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pelo Administrador do Fundo ou pelo valor de mercado obtido na negociação entre as partes envolvidas. 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.

3.7. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

. Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência 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

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

3.8. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.9. Resultado por cota

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

3.10. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

O Administrador do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião do Administrador, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.6, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota

3.11. Partes relacionadas

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1. Riscos associados ao Fundo

4.1.1. Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2. Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, o Administrador e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervem na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3. Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.5. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6. Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2. Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1. Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2. Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.2.3. Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4. Risco de alterações na lei do inquilinato.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5. Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3. Riscos relativos ao Fundo

4.3.1. Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2. Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3. Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário 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 (RPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e 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 máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

E esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será 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. No entanto, mesmo que houvesse o interesse do Administrador de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

4.3.4. Riscos relacionados a liquidez do investimento em Cotas de fundos de Investimento Imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

4.4. Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.4.1. Risco de mercado

Para o gerenciamento do Risco de mercado, é elaborado diariamente o cálculo do risco com base na metodologia de VaR paramétrico (Value at Risk). Periodicamente as metodologias utilizadas são testadas a fim de se verificar sua aderência. Os processos e serviços operacionais são supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.4.2. Risco de crédito

A administradora acompanha junto ao Gestor os projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado e utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.4.3. Risco de liquidez e relacionados a liquidez do investimento em Cotas de fundos de Investimento Imobiliários

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

5. Caixa e equivalente de caixa

Depósitos à vista
Cotas de fundo de renda fixa

31/12/2023	31/12/2022
1	1
910	1.077
911	1.078

Cotas de fundo de renda fixa referem-se às Cotas do Fundo Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, 95% do valor de sua carteira são investidos em títulos ou operações que busquem acompanhar as variações do CDI ou SELIC, com liquidez imediata. Os investimentos em cotas de fundos de investimentos são registrados pelo custo de aquisição e atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi reconhecido no resultado do fundo o montante de R\$ 325 (2022 - R\$ 306) de receitas com cotas de fundos de investimentos e estão sendo apresentadas nas demonstrações de resultado na rubrica "Receitas de cotas de fundo de renda fixa".

6. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

6.1. De natureza não imobiliária

São representadas por:

Cotas de fundo de renda fixa - reserva ^(a)

31/12/2023	31/12/2022 (reapresentad o)
385	128
385	128

Cotas de fundo de renda fixa referem-se às Cotas do Fundo Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, 95% do valor de sua carteira são investidos em títulos ou operações que busquem acompanhar as variações do CDI ou SELIC, com liquidez imediata. Os investimentos em cotas de fundos de investimentos são registrados pelo custo de aquisição e atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

6.2. De natureza imobiliária

São representadas por:

31/12/2023	31/12/2022 (reapresentad o)
23.253	33.399
13.940	22.725
37.193	56.124

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's

(b) Cotas de fundo de investimento imobiliário - FI

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

8. Aluguéis a receber

Compreendem aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2023	31/12/2022
A vencer	223	244
	<u>223</u>	<u>244</u>

No exercício não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

9. Estoque de imóveis

9.1. Em construção

	31/12/2023	31/12/2022
(1) Edifício Tenerife Mooca 103 Empreendimentos Imobiliários - O imóvel residencial, em construção e para venda, alienado em fevereiro e março/2023, localizado na Rua Vicente Romano, 168 - Parque da Mooca - SP, composto de 7 unidades compradas e 7 vendidas. Com área total das unidades de 1.838,62 m2.	-	1.802
(2) Edifício Montrecon - Aurora Empreendimentos Imobiliários - O imóvel residencial, em construção e para venda, alienado em 30/06/2023, localizado na Rua Manoel Alves dos Santos, 190 - Londrina, composto de 33 unidades compradas e 33 vendidas. Com área total das unidades de 3.230,17 m2.	-	2.151
(3) Edifício MGB - Santo Antônio de Posse Empreendimento Imobiliário - O imóvel residencial, em construção e para venda, localizado na Rua José Russi Esq.C/R.Rafael De Carvalho N° 11 - Santo Antônio De Posse, composto de 76 unidades compradas e 0 vendida. Com área total das unidades de 3.251,27 m2 e construída de 1.613,61 m2.	3.437	810
(4) Edifício Stillo Barra - AGER - O imóvel residencial, em construção e para venda, localizado na Rua Via Projetada 2, 111 - Rio de Janeiro, composto de 5 unidades compradas e 0 vendida. Com área total das unidades de 276,51 m2 e construída de 97,33 m2.	1.081	1.081
(5) Edifício Condomínio Wash 675 - EBM - O imóvel residencial, em construção e para venda, localizado na Rua Professor Aprígio Gonzaga, N° 675 - Vila da Saúde, São Paulo - SP, composto de 14 unidades compradas e 0 vendida. Com área total das unidades de 967,96 m2 e construída de 0 m2.	5.470	-
(6) Edifício Haia Boa Vista - GRM - O imóvel residencial, em construção e para venda, localizado na Av. Boa Vista B, 140 - Boa Vista - Sorocaba - SP, composto por 7 unidades compradas e 0 vendidas. Com área total das unidades de 1.316,01 m2 e construída de 100,54 m2.	5.009	-
(7) Edifício Oscar Freire Unlimited By You, Inc - O imóvel residencial, em construção e para venda, localizado na Rua Oscar Freire, 1597 - Cerqueira César - São Paulo - SP, composto de 5 unidades compradas e 1 vendida. Com área total das unidades de 2.164,24 m2 e construída de 157,99 m2.	13.960	-
(8) Edifício Saraiva de Rezende/Gibran - O imóvel residencial, em construção e para venda, localizado na Rua Alberto Neder 424 - Campo Grande, composto de 15 unidades compradas e 3 vendida. Com área total das unidades de 3.150,58 m2 e construída de 2.080,02 m2.	7.022	8.687
(9) Edifício Alpha House I - O imóvel residencial, com obras concluídas e para venda, localizado na Estrada de Lula Chaves, Santana de Parnaíba, SP, composto de 7 unidades compradas e 0 vendidas. Com área total das unidades de 2.409,12 m2 e construída de 2.409,12 m2.	4.500	4.500
	<u>40.479</u>	<u>19.031</u>

9.2. A movimentação ocorrida na conta estoques de imóveis em construção no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	-
Pagamento de imóveis em construção para venda	20.796
Recompra de imóveis em construção para venda	(1.765)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>19.031</u>
Pagamento de imóveis em construção para venda	30.873
Recompra de imóveis em construção para venda	(9.425)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>40.479</u>

	31/12/2022			31/12/2023		
	Aportes	Recompra	Saldo	Aportes	Recompra	Saldo
(1) Edifício Tenerife Mooca 103 Empreendimentos Imobiliários	3.026	(1.224)	1.802	170	(1.972)	-
(2) Edifício Montrecon - Aurora Empreendimentos Imobiliários	2.151	-	2.151	3.246	(5.397)	-
(3) Edifício MGB - Santo Antônio de Posse Empreendimento Imobiliário	810	-	810	2.768	(141)	3.437
(4) Edifício Stillo Barra - AGER	1.081	-	1.081	-	-	1.081
(5) Edifício Condomínio Wish 675 - EBM	-	-	-	5.470	-	5.470
(6) Edifício Haia Boa Vista - GRM	-	-	-	5.009	-	5.009
(7) Edifício Oscar Freire Unlimited By You, Inc	-	-	-	13.960	-	13.960
(8) Edifício Saraiva de Rezende/Gibran	9.228	(541)	8.687	250	(1.915)	7.022
(9) Edifício Alpha House I	4.500	-	4.500	-	-	4.500
	<u>20.796</u>	<u>(1.765)</u>	<u>19.031</u>	<u>30.873</u>	<u>(9.425)</u>	<u>40.479</u>

10. Propriedades para investimento

10.1. Descrição dos empreendimentos

	Valor justo em 31/12/2023	Valor justo em 31/12/2022
Corresponde a 21 frações ideais do total de 300 frações ideais do Complexo WTC – World Trade Center de São Paulo, acabado e para renda, localizado na Av. das Nações Unidas, 12551, 12555 e 12559. O empreendimento comercial é de uso misto, com a seguinte composição: (a) edifício de escritórios, (b) shopping center especializado, (c) hotel, (d) centro de convenções e (e) estacionamento. Com área do terreno de 22.338,63 m² sendo construída 175.476,63 m², encontra-se registrado no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	19.974	21.873
	<u>19.974</u>	<u>21.873</u>

Em fevereiro de 2020 foi celebrado instrumento de compra e venda, onde foram adquiridos 50% dos seguintes imóveis: loja A, loja B, salas 201, sala 202, sala 301 e sala 302, localizados na Rua Hélio Seelinger, 155, Rio de Janeiro. Na hipótese de exercício pela Opção de Recompra, o vendedor deverá pagar ao FII o valor correspondente a R\$ 19.000 (preço de aquisição), acrescido dos montantes pagos pelo FII a título de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI"), laudêmio e foro, emolumentos, laudos e diligências para a aquisição da fração ideal ("Preço de Recompra"), e se encerrará dentro de 15 anos contatos a partir da data da assinatura do compromisso de venda de compra.

10.2. A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	21.880
Baixas	(7)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>21.873</u>
Baixas	(1.899)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>19.974</u>

11. Encargos e taxa de administração

	31/12/2023	31/12/2022
Despesas		
Despesa com taxa de administração e escrituração	443	421
Despesa de taxa de gestão	483	504
	<u>926</u>	<u>925</u>

Valore a pagar

	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração e escrituração a pagar	37	36
Taxa de gestão a pagar	40	40
	<u>77</u>	<u>76</u>

A taxa de administração é calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) 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 IPIX, 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 ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") o percentual de (i) 1,05% (um inteiro e cinco centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 65 (sessenta e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das cotas da Primeira Emissão do Fundo; e (ii) o percentual de até 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas, a ser pago a terceiros e calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas, poderá variar exclusivamente em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o Fundo tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração irá refletir em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

O consultor imobiliário e o gestor, a título de participação nos resultados receberão uma Taxa de Performance, dividida igualmente entre eles, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do que exceder o Benchmark das Cotas previsto no § 5º do artigo 20 Regulamento, a qual será provisionada diariamente, apurada e devida semestralmente nos meses de junho e dezembro e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, diretamente pelo Fundo aos Consultores, de forma igualitária, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. O pagamento de Taxa de Performance pelo Fundo aos Consultores será realizado após o recebimento pelos Cotistas do Benchmark das Cotas do respectivo período de apuração previsto no Regulamento.

12. Receita de aluguéis

	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de aluguéis	2.880	2.771
	<u>2.880</u>	<u>2.771</u>

A unidade de locação da propriedade para investimento é um edifício comercial, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigidas pelo IGPM e IPCA dos doze meses anteriores. A receita de aluguel do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

13. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O Administrador apurará mensalmente os resultados do Fundo até o 10º dia útil do mês subsequente ("data da apuração") ao mês objeto da apuração e poderá distribuir aos cotistas até o 15º dia útil do mês da data da apuração. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado ao contrário

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2023	31/12/2022
Rendimentos		
Resultado líquido do exercício	12.900	10.663
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(987)	(1.300)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FI)	190	2.046
Receitas apropriadas e não recebidas de certificados de recebíveis imobiliários	(399)	2.144
Receitas apropriadas e não recebidas operações com imóveis	-	(301)
Contas a receber por aluguéis	(184)	-
Valores a receber (garantias opções de recompra)	(171)	-
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	8	57
Receitas (despesas) operacionais	(29)	(800)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	11.328	12.509
Constituição de reserva de contingências	251	470
Rendimentos apropriados	11.579	12.979
Rendimentos a distribuir	(862)	(1.077)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.077	1.249
Rendimentos líquidos distribuídos	11.794	13.151
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	102,22%	103,76%
Rendimentos a distribuir	11.794	13.151
Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	1.077.087	1.077.087
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	10,95	12,21

14. Patrimônio líquido

14.1. Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

14.2. Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência, desde que: (a) a emissão seja no montante máximo de até R\$ 500.000; e (b) Adquirir novos ativos; (c) o valor de cada nova cota, deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista; (d) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (e) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (f) o valor de mercado das cotas já emitidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve emissão de novas cotas.

14.3. Amortização de cotas de investimentos integralizadas

As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, a critério do Administrador, sempre sob a orientação afirmativa do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido. A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização e o valor amortizado e implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve amortização de cotas.

14.4. Reserva de contingência

No regulamento está previsto a constituição da Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos ativos alvos. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do valor de mercado total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo constituiu reserva de contingência no montante de R\$ 251 (2022 - R\$ 470).

15. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2023	31/12/2022
Resultado líquido do exercício	12.900	10.663
Patrimônio líquido inicial	98.047	100.363
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	13,16%	10,62%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações, gastos com colocação de cotas e cisão, caso esses eventos tenham ocorrido.

16. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2023	31/12/2022
Despesa laudo de avaliação	5	20
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	231	57
Taxa de administração - Fundo	443	421
Despesa de consultoria	76	59
Despesa de taxa de gestão	483	504
Despesa de taxa de performance	928	-
Despesa taxa de fiscalização	20	20
Despesa taxa B3	13	12
Despesa auditoria	54	42
Despesa formador de mercado	-	130
Outras receitas/(despesas) operacionais	8	(11)
	2.261	1.254
	2,29%	1,58%
	98.596	79.484

Patrimônio líquido médio mensal do exercício/período

17. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

18. Demandas judiciais

Em abril de 2022, o Fundo ajuizou ação de execução de obrigação de fazer contra a vendedora do imóvel, para cumprimento da obrigação de recomposição do Valor Mínimo de Garantia na Conta Reserva, assim como cumprimento das obrigações vincendas.

19. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria/custódia do Fundo é prestado pelo próprio Administrador e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

20. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas 6.2.1, e 11. Adicionalmente, o Fundo possui conta corrente no Banco Ourinvest, para efetuar as liquidações dos ativos R\$ 0 (2022 - R\$ 0).

21. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento 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, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente cotadas.
- 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 e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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

Ativos	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	385	-	385
Certificados de recebíveis imobiliários	-	23.253	-	23.253
Cotas de fundo de investimento imobiliário	13.940	-	-	13.940
Propriedades para investimento	-	-	19.974	19.974
	13.940	23.638	19.974	57.552
Ativos	31/12/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	128	-	128
Certificados de recebíveis imobiliários	-	33.399	-	33.399
Cotas de fundo de investimento imobiliário	22.725	-	-	22.725
Propriedades para investimento	-	-	21.873	21.873
	22.725	33.527	21.873	78.125

A demonstração das mudanças no valor justo estão demonstradas nas notas explicativas conforme a seguir: (a) Cotas de fundo de renda fixa, nota explicativa 6.1, (b) Certificados de recebíveis imobiliários, nota explicativa 6.2.1, (c) Cotas de fundo de investimento imobiliário, nota explicativa 6.2.2 e (d) Propriedades para investimento, nota explicativa 10.2.

22. Serviços prestados por auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2023, contratou a Grant Thornton somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

23. Outras informações

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de outros créditos no valor de R\$ 510 (2022 - R\$ 661), refere-se ao imposto retido na fonte dos resgates das aplicações financeiras.

24. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

25. Alterações estatutárias

Em 31 de dezembro de 2023, não há registro de alterações estatutárias

26. Outros assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM publicou a Resolução CVM nº 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para fundos. Em 28 de março de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 181, que promoveu alterações pontuais na resolução ICVM nº 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024 para os Fundos de Investimentos Imobiliários. A Administradora, está avaliando as adequações regulatórias e adotando as medidas necessárias ao cumprimento da nova Resolução. A vigência da Resolução CVM nº 175, iniciou em 02 de outubro de 2023. Os fundos que estejam em funcionamento na data de início de vigência da Resolução deverão efetuar as devidas adaptações até 31 de dezembro de 2024. Na data de publicação destas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da nova Resolução.

27. Eventos subsequentes

Não há eventos subsequentes para serem reportados.

Cristiano Ferreira Vieira
Contador
CRC: SP- 243.293/O-8

Mary Harumi Takeda
Diretora

* * *