DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

Lote M2 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.449.574/0001-26

(Administrado Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2022
acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

Lote M2 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ n° 35.449.574/0001-26
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ n° 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3 – 5
Balanços patrimoniais	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração da mutação do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10 – 20

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

Relatório de Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis

Aos Administradores e quotistas
Lote M2 Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Lote M2 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem ao balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Lote M2 Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Outros assuntos

As demonstrações contábeis do Fundo correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram examinadas por outros auditores independentes, cuja opinião emitida em 15 de agosto de 2022, não continha ressalvas.

Principais assuntos de auditoria

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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

Avaliação dos investimentos em companhias controladas

Motivo pelo qual o assunto foi considerado PAA: Conforme apresentado no balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía 57,73% do seu patrimônio líquido em investimentos em cotas da Land Lote M2 Ltda. avaliadas pelo método da equivalência patrimonial. Tendo em vista a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como os efeitos desses ativos sobre o resultado do exercício, consideramos a avaliação desses investimentos como um principal assunto de auditoria no contexto das demonstrações financeiras. **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** Nossos procedimentos de auditoria, para abordar a relevância desse investimento e as premissas utilizadas na sua mensuração, entre outros, contemplaram; (a) comparação das quantidades de cotas do Fundo com os respectivos documentos societários; (b) comunicação com os auditores independentes das companhias investidas com objetivo de discutir: (i) os riscos de auditoria identificados, bem como o enfoque, alcance e época dos trabalhos, (ii) os aspectos relevantes sobre: reconhecimento de receita, (iii) transgressão de controles pela administração, (iv) realização dos ativos, continuidade operacional, (v) denúncias de irregularidades e descumprimento de leis e regulamentos, (vi) acordo global com autoridades e negociações em andamento com autoridades locais dos países em que os investimentos estão localizados; (vii) revisão dos cálculos realizados pela administração do Fundo para determinar os montantes de equivalência patrimonial e para determinar o valor de realização dos investimentos disponíveis para venda, reconhecidos nas demonstrações contábeis, e (viii) avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo, descritos em notas explicativas. 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 em 31 de dezembro de 2022 foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos 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.
- Concluímos 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 7 de março de 2024.

DocuSigned by:
Luiz Carlos Soares da Silva
5560E4A43B5144C...

Luiz Carlos Soares da Silva
Contador CRC 1SP-228.054/O-4

Conatus Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-037.537/O-1

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

LOTE M2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.449.574/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Quant.	31.12.2022	% sobre o PL	Quant.	31.12.2021	% sobre o PL
Circulante		**-**	**-**		**2**	**-**
Caixa e equivalente de caixa						
Disponibilidades		-	-		**2**	**-**
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)						
Renda fixa		**3.940**	**5,76**		**-**	**-**
Bradesco Empresas FIC	595.689,41	3.940	5,76			
Imobiliário		**16.792**	**24,54**		**-**	**-**
IC Loteamentos e recebíveis	164.536,00	16.792	24,54		-	-
Não circulante		**47.813**	**69,86**		**60.006**	**100,13**
Investimentos						
Adiantamento para futura aquisição de participação (Nota 5.b)						
Grupo Cemara		**8.300**	**12,13**		**25.482**	**42,52**
Sociedade de propósito específico -SPEs (Nota 5.a)						
Land Lote M2	29.601.475	39.513	57,73	29.131.075	34.524	57,61
Total do Ativo		**68.545**	**100,15**		**60.008**	**100,14**
Passivo						
Circulante						
Valores a pagar		105	0,05		81	0,15
Taxa de gestão		70	0,10		-	-
Taxa de administração (Nota 13.a)		25	0,04		77	0,14
Outros valores a pagar		10	0,01		4	0,01
Total do passivo		**105**	**0,15**		**81**	**0,14**
Patrimônio Líquido (Nota 8)		**68.440**	**100,00**		**59.927**	**100,00**
Cotas integralizadas		56.824	83,03		55.856	93,21
Lucros Acumulados		11.616	16,97		4.071	6,79
Total do passivo e do patrimônio líquido		**68.545**	**100,15**		**60.008**	**100,14**

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

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

LOTE M2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.449.574/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Resultado do exercício	**31.12.2022**	**31.12.2021**
Companhias investidas		
Equivalência patrimônial (Nota 5.a)	4.518	5.393
Cotas de fundos de investimentos		
Reconhecimento de ganhos/perdas	217	11
Demais receitas (Nota 5.b)	5.018	-
Despesas administrativas	(2.208)	(828)
Despesas jurídicas e advocatícias	(1.186)	-
Taxa de gestão (Nota 13.a)	(583)	-
Taxa de administração (Nota 13.a)	(406)	(622)
Auditoria e custódia	(17)	(192)
Taxa de fiscalização CVM	(13)	-
Outras despesas	(3)	(14)
Resultado líquido do exercício	**7.545**	**4.576**

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

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

LOTE M2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.449.574/0001-26
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Emissão de cotas (Nota 10.a)	41.344	-	41.344
Resultado líquido do exercício	-	4.576	4.576
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**55.856**	**4.071**	**59.927**
Emissão de cotas (Nota 10.a)	968	-	968
Resultado líquido do exercício	-	7.545	7.545
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**56.824**	**11.616**	**68.440**

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

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

LOTE M2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.449.574/0001-26

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31.12.2022	31.12.2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	7.545	4.576
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com fluxo de caixa		
Equivalência patrimônial sociedade de propósito específico	(4.518)	(5.393)
Resultado ajustado	3.027	(817)
Variações de ativos		
Aumento / (redução) em cotas de fundos	(20.732)	40
Aumento / (redução) em adiantamento para futura aquisição de participação	17.182	(11.482)
Aumento em ações de companhias fechadas	(471)	(29.131)
Variações de passivos		
Aumento / (redução) em taxa de administração a pagar	(52)	56
Aumento / (redução) em outros valores a pagar	6	(8)
Aumento em gestão a pagar	70	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**(970)**	**(41.342)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de cotas	968	41.344
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	**968**	**41.344**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(2)**	**2**
No início do exercício	2	-
No final do exercício	-	2
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(2)**	**2**

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

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

1. Contexto operacional

O Lote M2 Fundo de Investimento em Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 27 de setembro de 2019 e iniciou suas atividades em 04 de março de 2020 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado a investidores profissionais, conforme definidos na regulamentação vigente.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos ativos imobiliários, ou (ii) em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições vigentes.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pela administradora, gestora, custodiante ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos – (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 7 de março de 2024.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472/08 e CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o exercício findo em 30 de dezembro de 2022 de forma comparativa com o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

c) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários - Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Reconhecimento de ganhos/perdas".

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

i) Investimentos

Cotas de Sociedades de Propósito Específico "SPE"
Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, conforme Pronunciamento Técnico CPC 18(R2), tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda e que não se trata de propriedades para investimento.

A participação do Fundo no lucro ou prejuízo do período da investida, é reconhecida no resultado do exercício do Fundo e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essa sociedade investida são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

Adiantamento para futura aquisição de participação
Registrado pelo custo de aquisição até a transferência dos riscos e benefícios ao Fundo, mediante transferência das ações da Companhia.

e) Outros ativos e passivos

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência.

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

f) Fluxo de caixa

Para fins das Demonstrações dos Fluxos de Caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

g) Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A resolução emitida, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir. A Administradora do Fundo pretende adotar essa resolução, se cabível, quando entrar em vigor:

Resolução	Emitida por	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e alterações posteriores	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	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	Esta Resolução entrará em vigor em 03 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

A Administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo após a sua aplicação e em exercícios futuros.

4. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento em renda fixa.

Em 31 de dezembro de 2022

Cotas de fundos de renda fixa	Quantidade	Valor de Custo	Valor Contábil
Bradesco Empresas FIC (a)	595.689,41	3.940	3.940
Cotas de fundos imobiliários			
IC Loteamentos e recebíveis (b)	164.536,00	16.792	16.792

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo não possuía aplicações em cotas de fundos.

Os fundos classificados como “Renda Fixa”, devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como "Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

a) **Bradesco Empresas FIC:** O Bradesco Corporate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra ("Fundo") iniciou suas atividades em 1º de agosto de 2003, e foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a clientes pessoa jurídica, conforme segmentação de clientes definida pelo Bradesco, ou que sejam enquadrados na hierarquia da segmentação estabelecida pelo Grupo Bradesco, e tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas, rentabilidade que busque acompanhar as variações das taxas de juros praticadas pelo Certificado de Depósitos Interbancários - CDI, através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica. As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de julho de 2022 foram auditadas por outros auditores independentes e o relatório emitido em 28 de outubro de 2022 não continha ressalvas.

b) **IC Loteamentos e recebíveis:** O IC Loteamentos e Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo iniciou suas atividades em 09 de fevereiro de 2021. O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida em regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, e/ou (ii) em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram auditadas por outros auditores independentes, e o relatório emitido em 31 de março de 2023 não continha ressalvas.

5. Investimentos

a) Sociedade de propósito específico -SPEs

O Fundo é detentor de 100% das cotas da Land Lote M2, que tem por objeto social: (i) Holdings de instituição não-financeiras; (ii) Incorporação de empreendimentos imobiliários. A sede da sociedade é na Rua Fidêncio Ramos, Vila Olimpia, nº 195, São Paulo/SP. As demonstrações contábeis correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 da Sociedade foram auditadas, e o relatório emitido em 13 de julho de 2023 continha ressalvas.

Movimentação no exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

SPE	Quantidade	Saldo Inicial 30.12.2021	Aportes	Equivalência Patrimonial	Valor contábil em 31.12.2022
Land Lote M2	29.601.475	34.524	471	4.518	39.513

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

Movimentação no exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

SPE	Quantidade	Valor de custo	Equivalência Patrimonial	Valor contábil em 31.12.2021
Land Lote M2	29.131.075	29.131	5.393	34.524

Concretiza

O FII Lote M2, através do veículo Land Lote M2 Ltda., mantém negociação para a aquisição de 50% (cinquenta por cento) de participação em projetos da Concretiza Participações EIRELI("Transação"). Como uma típica operação de M&Apa, a Transação foi estruturada por meio de contratos coligados, que devem ser interpretados conjuntamente para a perfeita compreensão dos critérios econômico-financeiros em que se baseia.

A Transação teve seu *"signing"* no primeiro trimestre de 2021 e ainda não teve seu fechamento. Neste interregno, a Land Lote M2, investida do FII Lote M2, transferiu diretamente à Concretiza a importância de R$ 25.400. Na hipótese de conclusão da Transação, tais valores comporão o preço pago pelo Land Lote M2 por tal participação societária. Em caso de não fechamento, as transferências contam com o respaldo de um contrato de mútuo, com força de título executivo extrajudicial, por meio do qual a Concretiza se obriga a devolver à Land Lote M2 o principal acrescido de IPCA +13% a.a. A Land Lote e a Concretiza estão em negociações para definir se o investimento realizado será devolvido na forma do mútuo descrito acima ou se permanecerá como investimento no formato de equity.

b) Adiantamento para Futura aquisição de participação

Grupo Cemara

Em 23 de março de 2020, o Fundo firmou Compromisso de Compra e Venda de Participações Societárias, com os controladores de diversas empresas integrantes do Grupo Cemara ("Vendedores"), loteadora atuante no interior paulista. Por referido acordo, após uma série de condições precedentes e completos processo de *"due dilligence"*, o FII Lote M2 passaria a deter cerca de 40% - percentual exato a ser apurado após o cumprimento das condições precedentes e análise da *"due dilligence"* – de 14 (quatorze) sociedades de propósito específico ("SPEs").

Em referida transação, o FII Lote M2 arcaria com parcelas mensais pela compra da aquisição societária, com o compromisso dos Vendedores de aportar parte desses valores nos empreendimentos/SPEs, a fim de garantir o fluxo de caixa e a continuidade operacional destes. A natureza destes pagamentos, nos termos de contrato firmado entre as partes, é de sinal.

Até o término de 2021, os Vendedores e o Grupo Cemara não lograram êxito em cumprir todas as condições precedentes. Após notificações do FII Lote M2, as Partes entraram em renegociação, que que culminaram com a devolução parcelada dos recursos, de modo que em 2022 foram devolvidos R$ 22.200. Para conclusão, o FII deve receber R$ 8.300.

Conforme fato relevante publicado em 31 de outubro de 2022 o Fundo realizou processo de desinvestimento no Grupo Cemara, que gerará um impacto positivo no caixa do Fundo de R$ 29.501 que corresponde à devolução de todo o valor investido, líquido de despesas, acrescido de

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

16,60%. O pagamento do valor despendido será realizado da seguinte forma: R$ 22.200 na data de 28 de outubro de 2022; e (ii) R$ 8.300 no prazo de até 04 de dezembro de 2022.

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo recebeu o valor de R$ 22.200

Futura participação	Valor contábil em 31.12.2022	Valor contábil em 31.12.2021
Grupo Cemara	8.300	25.482

6. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Risco de crédito: consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos Valores Mobiliários ou dos Ativos Financeiros ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito dos emissores podem acarretar oscilações no preço de negociação dos ativos que compõem sua carteira;

Risco de derivativos: consiste no risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos cotistas. Mesmo que utilize derivativos exclusivamente para proteção das posições à vista, existe o risco de a posição não representar um hedge perfeito ou suficiente para evitar perdas ao Fundo;

Risco relacionado a fatores macroeconômicos e à política governamental: O Fundo poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários, 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 de mudanças legislativas, que poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a carteira do Fundo e (b) inadimplência dos emissores dos ativos. Tais fatos poderão acarretar prejuízos para os cotistas e atrasos no pagamento de amortizações e regastes. Não obstante, o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos seus resultados;

Risco de concentração da carteira do Fundo: A carteira do Fundo está concentrada nos valores mobiliários de emissão de uma única companhia investida, quanto maior a concentração das aplicações, maior será sua vulnerabilidade em relação ao risco de tal emissora;

Risco de patrimônio negativo: as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais;

Risco relacionado às corretoras e distribuidoras de valores mobiliários: O Fundo poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários;

Risco de liquidez reduzida das cotas: O volume inicial de aplicações no Fundo e a inexistência de tradição no mercado de capitais brasileiro de negociações envolvendo cotas de fundos fechados fazem prever que as suas cotas não apresentarão liquidez satisfatória. Tendo em vista a natureza de fundo fechado, não será permitido ao cotista solicitar o resgate de suas cotas a qualquer momento, mas tão somente nas hipóteses previstas no regulamento.

Prazo para resgate de cotas: Ressalvada a amortização de cotas do Fundo, pelo fato de ter sido constituído sob a forma de condomínio fechado, o resgate de suas cotas somente poderá ocorrer após o término do seu prazo de duração, ocasião em que todos os cotistas deverão resgatar suas cotas, ou nas hipóteses de liquidação, conforme previsto no regulamento. Tal característica do fundo poderá limitar o interesse de outros investidores, reduzindo sua liquidez no mercado secundário; e

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. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para os cotistas. Não há garantia da Administradora, de quaisquer 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, os cotistas. 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 para efetuar aportes de recursos adicionais.

b) Controles relacionados aos riscos

A administradora privilegia, como forma de controle de riscos, decisões tomadas pelo gestor, consultoria técnico operacional especializada e o comitê de investimentos, que ponderam sobre os controles realizados pelas equipes e, eventualmente, decidem sobre medidas a serem tomadas. Através desses profissionais, são traçadas as diretrizes a serem seguidas pelos fundos, visando administrar à exposição a riscos. O cumprimento da política de investimento, e consequentemente os riscos envolvidos nos investimentos, é monitorado, visando conhecer, limitar e mitigar os riscos inerentes. A governança estabelecida não caracteriza à eliminação total

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

dos fatores de risco a que o Fundo está sujeito. Apesar da administradora utilizar técnicas e procedimentos para manter o acompanhamento de risco, acontecimentos eventuais e inesperados podem impactar negativamente a performance do Fundo.

7. Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento referente à emissão de cotas.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 56.850.833,23 (55.882.933,23 em 2021) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$ 1,2039 (1,0724 em 2021), totalmente subscritas e integralizadas.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Findo em 31.12.2022	1,2039	12,26	68.440
Findo em 31.12.2021	1,0724	12,29	39.001

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

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

O Fundo será dividido em cotas de classe única, sendo que a primeira emissão de cotas consistiu em 50.000.000 de cotas no montante total da oferta de R$ 50.000 (cinquenta milhões).

Por proposta do administrador ou do gestor, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, deliberar sobre novas emissões das cotas depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas, quando realizada pelos cotistas em assembleia geral de cotistas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

O valor de cada nova cota deverá ser fixado, segundo o gestor, de acordo com (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (ii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas.

Durante o período de investimentos, o administrador realizará chamadas de capital para aporte de recursos mediante integralização de cotas, nos termos do regulamento e dos respectivos compromissos de investimentos, na medida em que o Fundo: (i) identifique oportunidades de investimento nos ativos ou (ii) identifique necessidades de recebimento pelo Fundo de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo.

Emissão de cotas:

Exercício	Quantidade	Valor R$
Findo em 31.12.2022	967.900,00	968
Findo em 31.12.2021	41.214.948,81	41.344

b) Resgate de cotas e amortizações

Tendo em vista a natureza do Fundo, não haverá resgate de cotas a qualquer tempo. O resgate das cotas somente poderá ser feito nas hipóteses de liquidação do Fundo.

Na liquidação total ou parcial dos investimentos, o gestor poderá, a seu critério, realizar amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos.

Os dividendos ou juros sobre capital próprio distribuídos pelas sociedades investidas das quais o Fundo seja acionista/quotista, assim como quaisquer outros valores recebidos em decorrência de seus investimentos em tais companhia alvo, poderão ser destinados à amortização de cotas, a critério do Gestor.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, não houve resgate nem amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário nos segmentos da B3, observado o público-alvo do Fundo.

11. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário,

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo apurou a título de "lucro caixa" o montante de R$ 2.1.60, distribuídos aos cotistas em 06 de janeiro de 2023.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve lucro para a distribuição de resultados.

a) Demonstrativo de distribuição de dividendos

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	2022		2021	
	Contábil	Financeiro	Contábil	Financeiro
Propriedades para investimento:				
(-) Equivalência patrimonial	-	-	5.393	-
Resultado líquido de imóveis para renda	**-**	**-**	**5.393**	**-**
Ativos imobiliários representados por TVM				
(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por	(35)	-	-	-
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	5.018	3.653	-	-
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	**4.983**	**3.653**	**-**	**-**
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez				
(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras	61	-	-	-
(+) Cotas de fundos de renda fixa	-	26	11	
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades	**61**	**26**	**11**	**-**
Outras receitas/despesas				
(-) Taxa de administração	(954)	(937)	(622)	(566)
(-) Auditoria independente	(17)	(12)	(192)	(200)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(15)	(15)	-	-
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(1.186)	(1.186)	-	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-	-	-	-
(+/-) Outras receitas/despesas	51	(34)	(14)	(14)
Total de outras receitas/despesas	**(2.121)**	**(2.184)**	**(828)**	**(780)**
Resultado contábil/financeiro líquido	**2.923**	**1.495**	**4.576**	**(780)**
(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro		211		
(+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95%		97		
Lucro caixa declarado a distribuir		**2.160**		

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

12. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	R Capital Asset Management Investimentos S.A.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pelo administrador.

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

13. Encargos do fundo

a) Taxa de Administração e gestão

Em decorrência da prestação dos serviços de administração, gestão, custódia, tesouraria, controladoria e escrituração, o Fundo pagará uma remuneração anual, equivalente a 1,5% sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo observado:

(i) A administradora receberá pelos serviços de administração, custódia e controladoria uma remuneração equivalente a 0,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R$15;
(ii) O Gestor receberá pelos serviços de gestão do Fundo, uma remuneração equivalente a 1,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R$ 5.

Adicionalmente à Taxa de Administração, o Fundo pagará pela prestação de serviços de banco liquidante e escrituração de cotas um valor fixo de R$ 1,2 e R$ 2, respectivamente.

O valor mínimo mencionado será reajustado anualmente a partir da data de início do Fundo, de acordo com a variação positiva do IGP-M, ou por outro índice de vier a substitui-lo, contados da data da primeira integralização de cotas.

O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

Exercício	Taxa de administração	Taxa de gestão
Exercício findo em 31.12.2022	(406)	(583)
Exercício findo em 31.12.2021	(622)	-

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

b) Taxas de performance

O Fundo não possui taxa de performance.

c) Encargos debitado ao Fundo

Em 31 de dezembro de 2022, os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 63.802 (R$ 39.001 em 2021) foram os seguintes:

	31.12.2022		31.12.2021	
Despesas	**Valor**	**% PL médio**	**Valor**	**% PL médio**
Despesas jurídicas e advocatícias	(1.186)	2,03%	-	0,00%
Taxa de gestão (Nota 13.a)	(583)	1,00%	-	0,00%
Taxa de administração (Nota 13.a)	(406)	0,69%	(622)	1,59%
Auditoria e custódia	(17)	0,03%	(192)	0,49%
Taxa de fiscalização CVM	(13)	0,02%	-	0,00%
Despesas do sistema financeiro	(3)	0,01%	-	0,00%
Outras despesas	-	0,00%	(14)	0,04%
Total	**(2.208)**	**3,77%**	**(828)**	**2,12%**

14. Alterações no regulamento

O fato relevante publicado em 1 de junho de 2022, comunicou aos cotistas e ao mercado que o ativo do Fundo foi remarcado, conforme demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Em razão do acima disposto, houve variação positiva nos valores contábeis dos ativos do Fundo, o que resultou em impacto positivo no valor patrimonial do Fundo de 9,644513805%.

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 27 de dezembro de 2021 foi deliberado e aprovado:

- ✓ A renúncia da gestora e nomeação da nova gestora para o exercício da gestão de valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo com eficácia a partir de 01° de janeiro de 2022;
- ✓ Aquisição, pelo Fundo, de ativos imobiliários ou valores mobiliários representativos de participação em empreendimentos imobiliários estruturados, ou ainda outros ativos emitidos, distribuídos, originados, que tenham por prestador de serviços ou sócio a Nova Gestora, fundos sob sua gestão e/ou Partes Ligadas, desde que tais partes sejam identificadas como tal no formulário de referência da nova gestora, previamente à realização da transação;
- ✓ A consolidação da redação do regulamento do Fundo, em decorrência da alteração acima.

15. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota, patrimônio líquido, volume de aplicação e volume de resgate, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal aos cotistas, por correio e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

16. Legislação tributária

a) **Tratamento tributário do Fundo**
O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 36 da Instrução Normativa nº 1.585/15 da Receita Federal do Brasil.
No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

(i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;

(ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25%% (vinte e cinco por cento) das quotas do Fundo.

b) **Tratamento tributário dos cotistas**
As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% (vinte por cento) a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) **Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**
A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

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

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

17. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A Administração, no exercício, somente contratou, em nome do Fundo, a Conatus Auditores Independentes S.S. para a prestação de serviços de auditoria externa, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou

DocuSign Envelope ID: 9B8B3658-CE88-4EE3-AF56-ABE8BE473E65

possível contra o Fundo, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 13, o Fundo possui as seguintes transações:

a) **Depósito bancário**
O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro 2022 não havia saldo em conta corrente junto a administradora (R$ 2 em 2021).

20. Eventos Subsequentes

Cemara:
Após o fim do exercício, foi realizado pela empresa uma proposta de pagamento do saldo semanalmente, onde foram efetuados os pagamentos até 16/02/2024, onde foi quitado a totalidade do saldo.

Concretiza:
Após discussão sobre o saldo da dívida, em 28/09/2023 o Fundo realizou um acordo junto a empresa formalizando em contrato e reconhecendo a dívida no valor total de R$ 34.000.000.
Atendendo à solicitação da CONCRETIZA PARTICIPAÇÕES EIRELI, sociedade individual de responsabilidade limitada, com sede no Município de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5.000, Sala 1.809, Bairro Iguatemi, CEP 15.093-340, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.661.662/0001-61, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;, confirmamos o saldo de R$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais), na data-base de 31 de dezembro de 2023.

É objeto do presente DISTRATO E CONFISSÃO a extinção do MÚTUO, cessando todas as obrigações, deveres e direitos constituídos através do referido instrumento contratual e, ato contínuo, a confissão, pela DEVEDORA em conjunto com a FIADORA, da DÍVIDA CONFESSADA.
2.2. A DÍVIDA CONFESSADA ora reconhecida e assumida pelos DEVEDORA, em conjunto com a FIADORA, como líquida, certa e exigível, aplica-se em conformidade com o disposto no artigo 784, III e §4º do mesmo artigo, todos do Código de Processo Civil, haja vista o caráter de título executivo extrajudicial do presente DISTRATO E CONFISSÃO.

Valor a pagar a Empresa na data de 31/12/2023: R$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais).

21. Diretor e Contador

Eric Hayashida
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O

****