ARC PLAZA IGUATEMI I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.179.110/0001-29

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2023 não auditada – Fundo com menos de 90 dias de atividade

ARC PLAZA IGUATEMI I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 53.179.110/0001-29
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Conteúdo

Relatório da administração	3
Demonstrações contábeis	4 - 7
Notas explicativas às demonstrações contábeis	8 – 18

ARC PLAZA IGUATEMI I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.179.110/0001-29

Aos cotistas e leitores,

As demonstrações contábeis do **ARC Plaza Iguatemi I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**, inscrito no CNPJ sob o nº 53.179.110/0001-29, para o período de 19 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, não foram auditadas pois, conforme determina a Instrução CVM nº 555, art. 65º parágrafo único, os Fundos que estejam em funcionamento há menos de 90 (noventa) dias, a auditoria das demonstrações contábeis não é obrigatória.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o período citado acima será objeto de auditoria.

Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Administradora

ARC PLAZA IGUATEMI I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.179.110/0001-29

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais – R$)

	Nota	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo			
Circulante		**97.287**	**65,43**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**92**	**0,01**
Disponibilidades		**92**	**0,01**
Disponibilidades		92	0,01
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**61.245**	**41,22**
Certificados de recebíveis imobiliários	**5**	**61.245**	**41,22**
CRI Plaza		61.245	41,22
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**9.063**	**6,10**
Títulos de renda fixa	**5**	**9.063**	**6,10**
Letras Financeiras do Tesouro - LFT		9.063	6,10
Outros créditos		**26.887**	**18,10**
Contas a receber		26.887	18,10
Não Circulante		**51.592**	**34,73**
Propriedades para investimento	**5**	**23.509**	**15,83**
Imóveis		23.509	15,83
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**28.083**	**18,90**
Debêntures		28.083	18,90
Total do ativo		**148.879**	**100,16**
Passivo			
Circulante		**245**	**0,16**
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		**245**	**0,16**
Valores a identificar		170	0,11
Taxa de gestão (*)		70	0,05
Taxa de administração (*)		4	-
Taxa de custódia (*)		1	-
Patrimônio líquido	**8**	**148.634**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**148.879**	**100,16**

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ARC PLAZA IGUATEMI I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.179.110/0001-29

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Para o período de 19 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais – R$, exceto o lucro líquido e o valor patrimonial das cotas)

Composição do resultado do período	Nota	19/12/2023 a 31/12/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**312**
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários		175
Resultado com debêntures		114
Resultado com notas comerciais		23
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**271**
Resultado com títulos de públicos		271
Outras receitas		**1.397**
Ajustes		1.397
Demais despesas		**(1.855)**
Impostos		(1.772)
Taxa de gestão		(70)
Taxa Anbima		(8)
Taxa de administração		(4)
Taxa de custódia		(1)
Resultado líquido no exercício		**125**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ARC PLAZA IGUATEMI I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.179.110/0001-29

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Para o período de 19 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais – R$, exceto o lucro líquido e o valor patrimonial das cotas)

	Nota	Cotas Integralizadas	Lucros (Prejuizos) acumulados	Total
Em 19 de dezembro de 2023		**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	**9**	148.509	-	148.509
Resultado líquido do período		-	125	125
Em 31 de dezembro de 2023		**148.509**	**125**	**148.634**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ARC PLAZA IGUATEMI I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 53.179.110/0001-29

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Para o período de 19 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais – R$, exceto o lucro líquido e o valor patrimonial das cotas)

	Nota	19/12/2023 a 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Valores a identificar		
Aquisição de títulos públicos		(33.122)
Venda de títulos públicos		24.009
Pagamento de impostos		(1.772)
Venda de títulos públicos		
Pagamento de taxa Anbima		(8)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(10.893)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Juros e amortizações recebidas		13
Compra de certificado de recebíveis imobiliários		(61.069)
Aquisição de debêntures		(27.982)
Aquisição de nota comercial		(25.467)
Venda de nota comercial		490
Aquisição de imóveis	**5**	(23.509)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(137.524)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas		148.509
Caixa líquido das atividades de financiamento		**148.509**
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**92**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	**4**	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	**4**	92
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**92**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o período de 19 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais – R$, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Arc Plaza Iguatemi I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído em 12 de dezembro de 2023, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 19 de dezembro daquele mesmo ano, com prazo de duração de 10 (dez) anos, podendo ser prorrogado por um período adicional de 10 (dez) anos, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Destina-se a receber aplicações de investidores profissionais, nos termos do Artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O Fundo tem por objetivo a valorização de suas cotas, no longo prazo, preponderantemente, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de ativos alvo, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos no regulamento do Fundo e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ao Fundo.

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

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis referentes ao período de 19 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, estão dispensadas de apresentação do relatório dos auditores independentes, de acordo com o art. 65, parágrafo único, da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 e foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de março de 2024.

b) Base de mensuração

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

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

d) Uso de estimativas e julgamentos

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas estão destacadas abaixo:

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

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

(i) Mensuração dos ativos financeiros

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

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

instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista.

3.5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

- **Certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”)**

  São contabilizados pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado, quando aplicável. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRI’s são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

3.6. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

3.7. Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer

divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

3.8. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Apresentamos abaixo a composição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2023:

		2023
Aplicações	**Liquidez**	**Valor Justo**
Disponibilidades	Depósito à vista	92

5. Ativos financeiros

De natureza não imobiliária

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo detém ativos financeiros de natureza não imobiliária em sua carteira, conforme demonstrado abaixo:

		2023		
Ativos	**Vencimento**	**Quantidade**	**Valor Unitário**	**Valor Justo**
Letras financeiras do tesouro	01/09/2029	628,0463	14.134,8453	8.877
Letras financeiras do tesouro	01/03/2026	12,9999	14.255,9747	186

De natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo detém ativos financeiros de natureza imobiliária em sua carteira, conforme demonstrado abaixo:

		2023		
Ativos	**Vencimento**	**Quantidade**	**Valor Unitário**	**Valor Justo**
Certificado de recebíveis imobiliários	20/12/2024	80.500	760,8018	61.245
Debêntures	31/12/2050	68	412.987,0574	28.083

6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo detém imóveis para renda em sua carteira, conforme demonstrado abaixo:

	2023
Imóveis	**Valor Justo**
MATRÍCULA Nº 83.282	1.105
MATRÍCULA Nº 83.283	837
MATRÍCULA Nº 83.284	837
MATRÍCULA Nº 83.285	882

	2023
Imóveis	**Valor Justo**
MATRÍCULA Nº 83.286	882
MATRÍCULA Nº 83.297	812
MATRÍCULA Nº 83.298	812
MATRÍCULA Nº 83.315	857
MATRÍCULA Nº 83.316	857
MATRÍCULA Nº 83.327	4.791
MATRÍCULA Nº 83.328	5.190
MATRÍCULA Nº 83.331	856
MATRÍCULA Nº 83.333	4.791
	23.509

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durante o período de 19 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022:

		2023	
Imóveis	**Saldo Inicial**	**Aquisição**	**Valor Justo**
MATRÍCULA Nº 83.282		1.105	1.105
MATRÍCULA Nº 83.283		837	837
MATRÍCULA Nº 83.284		837	837
MATRÍCULA Nº 83.285		882	882
MATRÍCULA Nº 83.286		882	882
MATRÍCULA Nº 83.297		812	812
MATRÍCULA Nº 83.298		812	812
MATRÍCULA Nº 83.315		857	857
MATRÍCULA Nº 83.316		857	857
MATRÍCULA Nº 83.327		4.791	4.791
MATRÍCULA Nº 83.328		5.190	5.190
MATRÍCULA Nº 83.331		856	856
MATRÍCULA Nº 83.333		4.791	4.791
		23.509	**23.509**

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.

No período de 19 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora, Gestora e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza,

sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

a) Principais fatores de riscos:

Riscos Relacionados aos Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização: 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 do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Riscos Institucionais: A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes implicaram na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Risco de Crédito: Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos

locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração da carteira dos investimentos realizados pelo Fundo

Riscos de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco tributário: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

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

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente

Risco de Diluição: Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de cada oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, diminuindo suas chances de exercem controle e influências nas Assembleias Gerais de Cotistas.

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

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

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

b) Controles relacionados aos riscos

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

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que se incorra em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio

de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

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

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

9. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo é formado por uma única classes de cotas, subdividida em subclasses de cotas sênior, mezanino e subordinada. Não será constituído patrimônio separado para as cotas, não havendo afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo entre as cotas.

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas estão descritos no regulamento do Fundo e nos respectivos apêndices.

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido é de R$ 148.634, representado por 148.438,1096 cotas, conforme apresentado abaixo:

Subclasse	Quantidade de Cotas	Montante
Sênior	124.929,1096	125.125
Mezanino	-	-
Subordinada	23.509,0000	23.509
	148.438,1096	**148.634**

10. Emissão e resgate de cotas

a. Emissão

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento da Política de Investimento da Classe, a Gestora, a seu exclusivo critério, poderá realizar emissões de novas Cotas por meio de ofertas subsequentes, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que dentro do limite do Capital Autorizado. As novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. Na hipótese de emissão de novas Cotas dentro do limite do Capital

Autorizado, o preço de emissão das novas Cotas objeto da respectiva oferta subsequente será fixado pela Gestora.

Os Cotistas titulares de Cotas Seniores, de Cotas Mezanino e de Cotas Subordinadas terão Direito de Preferência na subscrição de novas Cotas Seniores, novas Cotas Mezanino e novas Cotas Subordinadas, respectivamente, emitidas por meio de ofertas subsequentes, na proporção de Cotas da Subclasse que possuírem, realizadas dentro ou fora do limite do Capital Autorizado. O Direito de Preferência deverá ser exercido no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis iniciado 5 (cinco) Dias Úteis após: (i) a data de divulgação do anúncio de início da oferta subsequente; (ii) o aviso ao mercado da oferta subsequente, caso essa admita reservas; ou (iii) caso a distribuição esteja dispensada de registro, a data da divulgação do início da distribuição das Novas Cotas.

No período de 19 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, houve a emissão de 148.438,1096 novas cotas pelo montante de R$ 148.634, conforme demonstrado abaixo.

b. Resgate e amortização de cotas

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão, caso aplicável, o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

A amortização ou distribuição abrangerá todas as cotas, mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de cotas emitidas e integralizadas, sempre observada a ordem de alocação de recursos.

No período de 19 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, não houve amortizações e/ou resgates de cotas.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		(R$)	(%)
31 de dezembro de 2023	112.621	1.004,496969	0,45%

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

12. Negociação das cotas

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

13. Prestadores de serviços

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

14. Remuneração da administração e gestão

As taxas são calculadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e pagas mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

a. Taxa de administração

Pela prestação das atividades de administração do Fundo, o Fundo pagará à Administradora, uma taxa de administração equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos) ao ano, incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo, observada a remuneração mínima mensal de R$ 12 (doze mil reais), atualizados a cada período de 12 (doze) meses contado da data de início de atividades pela variação positiva do IGP-M, contando-se sempre da data de início da prestação de serviços à Classe, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo. Na hipótese de extinção do IGP-M, não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, será utilizado o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP–DI, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na falta de ambos, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor - IPC, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE.

No período findo em 31 de dezembro de 2023, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 4.

b. Taxa de gestão

Pela prestação das atividades de gestão da carteira do Fundo, o Fundo pagará à Gestora, uma taxa de gestão equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo, observada a remuneração mínima mensal de R$ 200 (duzentos mil reais), atualizados a cada período de 12 (doze) meses contado da data de início de atividades pela variação positiva do IGP-M, contando-se sempre da data de início da prestação de serviços à Classe, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo. Na hipótese de extinção do IGP-M, não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, será utilizado o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP–DI, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na

falta de ambos, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor - IPC, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE.

No período findo em 31 de dezembro de 2023, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R$ 70.

c. Taxa de custódia

Pela prestação dos serviços de custódia, o Fundo pagará uma taxa de custódia equivalente a 0,05% (cinco centésimos) ao ano, incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo, observada a remuneração mínima mensal de R$ 2 (dois mil reais), atualizados a cada período de 12 (doze) meses contado da data de início de atividades pela variação positiva do IGP-M, contando-se sempre da data de início da prestação de serviços à Classe, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo. Na hipótese de extinção do IGP-M, não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, será utilizado o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP–DI, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na falta de ambos, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor - IPC, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE.

No período findo em 31 de dezembro de 2023, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 1.

15. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 19 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 12, são os seguintes:

	19/12/2023 a 31/12/2023	
Encargos	**Encargos**	**% sobre o PL médio**
Impostos	1.772	1,57
Taxa de gestão	70	0,06
Taxa de administração	4	0,04
Taxa Anbima	8	0,07
Taxa de custódia	1	-
Total	**1.855**	**1,74**

16. Política de distribuição de resultados

De acordo com o Artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o Fundo deve efetuar a distribuição, em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos e apurados segundo regime de caixa. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no

máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

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

No período de 19 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, não houve distribuição de rendimentos.

17. Divulgação de informações

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

18. Hierarquia de valor justo

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

		2023		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedades para investimento		-	-	23.509

19. Legislação tributária

a. Tratamento tributário do Fundo

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

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

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

b. Tratamento tributário dos cotistas

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

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

20. Contingências

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

21. Partes Relacionadas

Durante o período de 19 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
31 de dezembro de 2023				
Taxa de administração	4	4	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de custódia	1	1	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	70	70	ARC Capital S.A.	Gestora

22. Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações estatutárias que requeressem divulgação durante o período de 19 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023.

23. Eventos subsequentes

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

24. Outros assuntos

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

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

***

Ramon Pessoa Dantas
Diretor responsável

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