Jive Properties Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 44.428.541/0001-90)
(Administrado pelo MAF DTVM Ltda.
(CNPJ nº 36.864.992/0001-42

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	**3**
Demonstrações das posições financeiras	**7**
Demonstrações do resultado	**8**
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	**9**
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	**10**
Notas explicativas às demonstrações financeiras	**11**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Jive Properties Multiestratégia – Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Jive Properties Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Jive Properties Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

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

Valor realizável líquido de imóveis

Veja nota explicativa nº 5

Principal assunto de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui ativos classificados como adiantamento para aquisição de imóveis para venda no montante de R$ 309.212 mil, compostos por imóveis acabados que são avaliados pelo menor valor entre o custo de aquisição ou valor realizável líquido. A Administração do Fundo periodicamente, avalia a existência de indicativos de redução no valor realizável líquido desses ativos, por meio de análises que incluem identificação de fatores externos, condições econômicas gerais, características de imóveis e terrenos localizados e com caraterísticas semelhantes. Devido à relevância do saldo desses ativos, do elevado grau de julgamento envolvido na determinação do seu valor realizável líquido, e uma vez que eventuais alterações nos dados e premissas pode impactar de forma relevante as demonstrações financeiras do Fundo, consideramos esse um assunto significativo para a nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a: • análise do contrato de compra e venda, matrícula e escritura pública do estoque de imóveis acabados em nome do Fundo; • com o auxílio de nossos especialistas em valorização de ativo tangíveis, avaliamos os julgamentos utilizados pela Administradora e Gestora no cálculo do valor líquido realizável dos imóveis acabados em estoque e sua real expectativa de realização a mercado; e • avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para validar a mensuração dos estoques de imóveis destinados à venda, bem como as divulgações relacionadas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a 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 financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- 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 financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração 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.

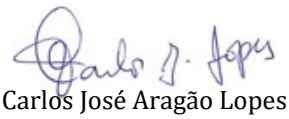
KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Carlos José Aragão Lopes
Contador CRC RJ-109341/O-5

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

JIVE PROPERTIES MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 44.428.541/0001-90
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

Demonstração da Posição Financeira
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2023			31/12/2022		
		Quantidades	Valor contábil	% sobre PL do Fundo	Quantidades	Valor contábil	% sobre PL do Fundo
Circulante			**326.980**	**101,19%**		**391.160**	**100,00%**
Caixa e equivalentes de caixa	4		**15.072**	**4,66%**		**7.305**	**1,87%**
Disponibilidades	4		**2**	**0,00%**		**9**	**0,00%**
MAF DTVM S.A.			2	0,00%		9	0,00%
Aplicações interfinanceira de liquidez	4	**-**	**-**	**0,00%**	**584**	**7.295**	**1,86%**
Letra Financeira do Tesouro - LFT		-	-	0,00%	584	7.295	1,86%
Cotas de Fundos de investimento	4		**15.070**	**4,66%**		**-**	**0,00%**
Bradesco FI RF			15.070	4,66%		-	0,00%
Adiantamentos para aquisição de imóveis para venda	5		**309.212**	**95,69%**		**383.443**	**98,03%**
Outros valores			**2.696**	**0,83%**		**412**	**0,11%**
Outros valores a receber	5		1.924	0,60%		412	0,11%
Indenização de vacância a receber			675	0,21%		-	0,00%
Imposto a compensar			97	0,03%		-	0,00%
Total ativo			**326.980**	**101,19%**		**391.160**	**100,00%**
Passivo							
Valores a pagar			**3.844**	**1,19%**		**-**	**0,00%**
Distribuição de rendimentos a pagar			2.062	0,64%		-	0,00%
Auditoria a pagar			17	0,01%		-	0,00%
Outras despesas			1.765	0,55%		-	0,00%
Total do Passivo			**3.844**	**1,19%**		**-**	**0,00%**
Patrimônio Líquido			**323.136**	100,00%		**391.160**	**100,00%**
Total do passivo e do patrimônio líquido			**326.980**	**101,19%**		**391.160**	**100,00%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JIVE PROPERTIES MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 44.428.541/0001-90
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

Demonstrações do Resultado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 27 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto o resultado por cota e as quantidades de contas integralizadas)

	Notas explicativas	31/12/2023	27/06/2022 a 31/12/2022
Resultados atrelados aos ativos imobiliários		**28.908**	**12.664**
Resultado com vacância forçada	5	40.374	13.831
Outras receitas operacionais		344	-
Despesas com comissões		(4.082)	-
Outras despesas operacionais dos imóveis		(5.179)	(1.135)
Despesas com Condominio		(2.261)	-
Despesa de Seguros com imóveis		(288)	(32)
Lucro na venda de imóveis		**2.398**	**-**
Valor de venda		78.730	-
Custo de Venda de Imóveis		(74.287)	-
Respasse de Imóveis Porto Seguro		(2.045)	-
Resultado com outros ativos financeiros		**423**	**288**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	4	368	-
Resultado com operações compromissadas	4	55	288
Resultado com títulos públicos		**7**	**1**
Letra Financeira do Tesouro - LFT		7	1
Demais despesas		**(4.300)**	**(1.193)**
Serviços contratados pelo Fundo		(142)	(958)
Auditoria e custódia		(404)	(16)
Taxa de fiscalização CVM		(40)	(99)
Taxas e impostos		(3.707)	(119)
Outras despesas		(7)	(1)
Lucro líquido do exercício/período		**27.436**	**11.760**
Quantidade de cotas integralizadas		382.630.798,1889	380.138.265,9523
Resultado por cota integralizada - R$		0,072	0,031
Rentabilidade % (prejuízo/patrimônio líquido)		8,4905%	3,01%

JIVE PROPERTIES MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 44.428.541/0001-90
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 27 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas explicativas	Cotas Integralizadas	Amortização	Lucros acumulados	Total
Emissão inicial de cotas classe B		40.000	-	-	40.000
Emissão de cotas classe B		49.399	-	-	49.399
Emissão de cotas classe A		290.001	-	-	290.001
Lucro no período		-	-	11.760	11.760
Saldo em 31 de dezembro de 2022		**379.400**	**-**	**11.760**	**391.160**
Emissão de cotas	9	2.435	-	-	2.435
Amortização de cotas	7	-	(59.653)	-	(59.653)
Distribuição de rendimentos		-	-	(38.242)	(38.242)
Lucro no exercício		-	-	27.436	27.436
Saldo em 31 de dezembro de 2023		**381.835**	**(59.653)**	**954**	**323.136**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JIVE PROPERTIES MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 44.428.541/0001-90
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

Demonstrações dos Fluxos de Caixa – Método direto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 27 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas explicativas	31/12/2023	27/06/2022 a 31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		368	-
Resultado com operações compromissadas		55	288
Pagamento de despesas com serviços contratados pelo Fundo		(142)	(958)
Pagamento de despesas com Auditoria e custódia		(387)	(16)
Pagamento de despesas com Taxa de fiscalização CVM		(32)	(99)
Pagamento de despesas com Taxas e impostos		(3.707)	(119)
Pagamento de outras despesas		(7)	(1)
Pagamento de outras despesas operacionais dos imóveis		(5.179)	(1.546)
Pagamento de despesas com comissões		(3.582)	-
Pagamento de despesas com repasse de imóveis		(2.261)	-
Pagamento de despesas de Seguros dos imóveis		(288)	(32)
Pagamento de custo de ativáveis		(73)	(14.805)
Recebimento de vacância forçada		39.699	13.831
Recebimento de receitas		369	-
Pagamento de adiantamentos para aquisição de imóveis		-	(368.638)
Recebimento de vendas de imóveis		76.332	-
Caixa líquido das atividades operacionais		**101.165**	**(372.094)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas	9	2.435	379.400
Amortização de cotas	7	(59.653)	-
Distribuição de rendimentos		(36.180)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(93.398)**	**379.400**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**7.767**	**7.306**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	4	7.305	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	4	15.072	7.305
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**7.767**	**7.305**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Jive Properties Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 13 de outubro de 2021 e iniciou suas atividades em 27 de junho de 2022, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e é destinado a investidores profissionais, incluindo o Jive Distressed III Fundo De Investimento Multimercado - Crédito Privado.

O Fundo tem por objetivo a valorização de suas cotas por meio da aplicação em ativos imobiliários.

A gestão do Fundo será de responsabilidade da Jive Investments Consultoria Ltda. (“Gestora” ou “Gestor”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para a emissão e divulgação em 28 de março de 2024.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apropriação do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago acrescido dos rendimentos auferidos ou pelo valor efetivamente recebido acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “Resultado com operações compromissadas”.

c. Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado, diariamente, pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Receita com cotas de fundos de investimento referenciado".

d. Adiantamento para aquisição de imóveis para venda

São adiantamentos feitos para futura aquisição de propriedades para venda no curso ordinário do negócio, e que serão reclassificados como imóveis destinados à venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante, e avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido, quando o Fundo tiver obtido o controle dos imóveis.

Esses adiantamentos são reavaliados com base no seu valor realizável líquido, que corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. Se o valor realizável líquido dos imóveis atrelados aos adiantamentos for menor do que o valor dos adiantamentos, o valor dos adiantamentos deve ser reduzido até o valor realizável líquido dos imóveis relacionados.

Entende-se por custo dos imóveis a serem adquiridos o preço de aquisição somado aos gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. Para imóveis que serão destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos com benfeitorias para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como: reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que possam indicar a possibilidade da não recuperação dos valores dos imóveis atrelados aos adiantamentos, sendo registrado ajuste ao valor realizável líquido do ativo no resultado do período, quando aplicável.

Quando os imóveis acabados são vendidos, o custo escriturado desses itens deve ser reconhecido como despesa do período em que a respectiva receita é reconhecida. A quantia de qualquer redução dos imóveis acabados para o valor realizável líquido e todas as perdas de imóveis acabados devem ser reconhecidas como despesa do período em que a redução ou a perda ocorrerem. A quantia de toda reversão de redução de imóveis acabados, proveniente de aumento no valor realizável líquido, deve ser registrada como redução do item em que for reconhecida a despesa ou a perda, no período em que a reversão ocorrer.

e. Avaliação do valor recuperável dos ativos (*"impairment"*)

A administração do Fundo verificou durante o exercício se os valores registrados dos seus ativos foram impactados em decorrência de eventos ou circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disso, os ativos sofreram perda do valor recuperável, é constituída uma provisão para perda ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

f. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023, o caixa e equivalentes de caixa estavam assim representados:

	31/12/2023	31/12/2022
Disponibilidades	2	9
Aplicações Interfinanceira de Liquidez	-	7.295
Cotas de Fundos de Investimento (*)	15.070	-
Total de caixa e equivalentes de caixa	**15.072**	**7.305**

(*) As aplicações em cotas de fundo de investimento do Bradesco FI RF possuí liquidez diária.

5. Adiantamentos para aquisição de imóveis para venda

Segue composição dos adiantamentos para aquisição de imóveis para venda em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Empreendimento	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis acabados para venda		
Porto Seguro	309.212	383.443

Porto Seguro

Em 29 de junho de 2022, foi celebrado o Acordo de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças, onde foram deliberados e aprovados dentre outros os seguintes assuntos:

(i) a aquisição de 45 ativos imobiliários, compostos por 159 matrículas, localizados no Estado de São Paulo, Santa Catarina, Rio de Janeiro, Amazonas, Bahia , Distrito Federal, Mato Grosso do Sul, Sergipe, Rio Grande do Sul e Minas Gerais pelo valor total de R$ 368.638, pagos integralmente aos vendedores em duas tranches, nesta mesma data foi realizado o pagamento da primeira tranche no valor de R$ 294.415.

(ii) O Fundo deverá buscar maximizar o seu resultado através da alienação Imóveis no mercado, estabelecendo que, caso os Imóveis, a partir da data de celebração do contrato, sejam alienados a terceiros por valor superior ao Valor Mínimo dos Imóveis estabelecidos em contrato, o valor excedente será partilhado entre as Partes, na proporção de 70% para o comprador e 30% para o vendedor. Durante o prazo de 48 (quarenta e oito) meses contados da presente data (“Prazo para Venda pelo Comprador”), caberá ao Comprador buscar oportunidades de venda dos Imóveis, devendo manter as Vendedoras informadas quanto as ofertas que venha a receber para venda dos Imóveis, bem como reportar às Vendedoras mensalmente acerca das providências adotadas para tal fim. Caso o Fundo receba uma oferta de venda para os imóveis, tal proposta deverá ser submetida para aprovação do Vendedor. Caso o vendedor apresente uma proposta de aquisição por um terceiro, por um montante correspondente ao valor mínimo, o Fundo deverá seguir com os procedimentos para efetivar a venda.

O Comprador não poderá, durante o Prazo para Venda pelo Comprador (48 meses contados da data do contrato), alugar os Imóveis, emprestar ou ceder o seu uso a terceiros, desta forma o vendedor concorda em efetuar os pagamento da Obrigação de Vacância Forçada, correspondente ao valor da Indenização por Vacância Forçada correspondente ao montante equivalente à correção monetária pelo IPCA, acrescido de 0,5654% ao mês, ou seja, 7% ao ano, aplicado sobre o resultado auferido entre (i) Preço Total dos Imóveis pago pelo Comprador menos (ii) o valor atribuído a cada imóvel, conforme indicado no contrato, no caso de futura venda dos Imóveis pelo Comprador a terceiros dentro do Prazo para Venda no período em questão ("Preço Ajustado"). No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi apurado R$40.374 com receita de vacância (R$13.381 em 2022).

Em 29 de julho de 2022, foi celebrado o Primeiro Aditamento ao Acordo de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças, onde foram deliberados e aprovados dentre outros os seguintes assuntos: (i) celebrar as escrituras para os imóveis da 2ª Tranche – 1ª etapa, sendo pago o valor de R$ 38.638 nesta data.

Em 31 de agosto de 2022, foi celebrado o Segundo Aditamento ao Acordo de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças, onde foram deliberados e aprovados dentre outros os seguintes assuntos: (i) a alteração da forma de pagamento dos Imóveis referentes a 2ª Tranche – 2ª etapa e 2ª Tranche – 3ª etapa, onde o comprador concorda em efetuar o pagamento do preço atribuído total de R$ 32.213 à vista conforme contrato.

Em 30 de setembro de 2022, foi celebrado o Terceiro Aditamento ao Acordo de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças, onde foram deliberados e aprovados dentre outros os seguintes assuntos: (i) Tratativas em relação ao 2ª Tranche – 2ª etapa II (Imóvel ID Nº 305), onde as partes concordam em efetuar o pagamento do preço atribuído total de R$ 3.371 à vista.

Considerando as condições do contrato de compra e venda acima descritas, o Fundo ainda não obteve o controle sobre os imóveis, e portanto, o saldo se constitui em adiantamentos para aquisição dos referidos imóveis. Uma vez que as condições indiquem que o Fundo obteve o controle sobre os imóveis, o saldo de adiantamentos será reclassificado para a rubrica de Estoque de imóveis para venda.

a. Informações dos imóveis

Os imóveis atrelados aos adiantamentos estão localizados em diferentes localidades e possui as seguintes características:

Título	Características e informações
112 - CAMP	Conjunto Comercial localizado no bairro da República - São Paulo – SP, com metragem quadrada de 102,80 m²;
113 - SANTOS	6 Conjuntos Comerciais localizados no Centro Histórico de São Paulo - São Paulo – SP, com metragem total de 1.850, 24 m²;
115 - MDC	Imóvel Comercial localizado na Vila Lageado - São Paulo – SP; com metragem total de 1.415, 25 m²;
117 - PIR	Prédio Comercial localizado no Largo da Misericórdia- Sé – São Paulo – SP, com metragem total de 2.719,07 m²;
118 - RP	Prédio Comercial localizado em Ipiranga - São Paulo – SP, com metragem total de 1.835,00m²;
137 - SP	Casa Comercial localizada em Ipiranga São Paulo – SP, com metragem total de 935,00m²;
161 - BLU	Prédio Comercial localizado na Lapa – São Paulo - SP, com metragem total de 795,20m²;
180 - RJ	Prédio Comercial localizado na Vila Andrade - São Paulo - SP, com metragem total de 3.563,59m²;
190 - MAN	Prédio Comercial localizado na Vila Lageado - São Paulo - SP , com metragem total de 2.152,77m²;

192_SALVADOR	Prédio Comercial localizado na Barra Funda - São Paulo - SP, com metragem total de 3.464,32m²;
193 - BRA	Prédio Comercial localizado na Penha - São Paulo – SP, com metragem total de 3.034,00m²;
199 - CAMP	Prédio Comercial localizado em São Bernardo do Campo – SP, com metragem total de 1.196,00m²;
210_ARACAJÚ	Prédio Comercial localizado em São Caetano do Sul - SP, com metragem total de 2.700,00m²;
214 - RJ	Prédio Comercial localizado na Vila Norma – São Paulo - SP, com metragem total de 2.084,50 m²;
22 - SP	Prédio Comercial localizado em Tatuapé - São Paulo - SP, com metragem total de 1.384,50 m²;
237_RJ	Prédio Comercial localizado no Parque Industrial - Campinas - SP, com metragem total de 3.201,55 m²;
247 - SP	Imóvel Comercial localizado no Campo do Galvão - Guaratinguetá – SP, com metragem total de 960,85 m²;
255 - PA	Prédio Comercial localizado no Jardim Paraíso - Campinas – SP, com metragem total de 443,40 m²;
256 - SJC	Prédio Comercial localizado no Pompéia - Santos - SP, com metragem total de 9.272,47m²;
27 - SP	Imóvel Comercial localizado na Vila Lavínia - Mogi das Cruzes - SP, com metragem total de 2.138,48m²;
301 - SP	Prédio Comercial localizado em Caxambu - Piracicaba - SP, com metragem total de 2.801,37m²;
305_RJ	Prédio Comercial localizado em Ribeirão Preto - SP, com metragem total de 729,81m²;
312 - BH	Imóvel Comercial localizado em Campos Elíseos São Paulo - SP, com metragem total de 128,00m²;
314 - CAMP	Imóvel Comercial localizado em Blumenau – SC, com metragem total de 820,36m²;
341 - BRA	Prédio Comercial localizado em Vila Isabel – Rio de Janeiro - RJ, com metragem total de 458,06m²;
348 - SP	Prédio Comercial localizado em Manaus - AM, com metragem total de 2.944,37m²;
369 - IND	Prédio Comercial localizado em Salvador – BA, com metragem total de 1.044,00m²;
383 - CAMP	Prédio Comercial localizado em Brasília – DF, com metragem total de 3082,06 m²;
43 - SP	Prédio Comercial localizado em Campo Grande - MS, com metragem total de 1.241,35m²;
433 - RJ	Imóvel Comercial localizado em São José - Aracaju - SE, com metragem total de 872,31m²;
47 - SP	Conjunto Comercial localizado no Centro - Rio de Janeiro - RJ, com metragem total de 553,00m²;
48 - SP	Loja e Escritórios localizados Centro - Rio de Janeiro – RJ, com metragem total de 2.444,00m²;
50 - SP	Imóvel Comercial localizado em São Paulo - SP, com metragem total de 5.270,56m²;
527 - SP	Loja e Conjuntos Comerciais localizados no Centro Histórico - Porto Alegre – RS, com metragem total de 746,08m²;
53 - SP	Imóvel Comercial localizado no Centro - São José dos Campos – SP, com metragem total de 4.356,04 m²;
55 - SP	Imóvel comercial localizado em São Paulo – SP, com metragem total de 896,00 m²;
56 - SP	Conjunto Comercial localizado no Centro – Rio de Janeiro - RJ, com metragem total de 577,00 m²;
58 - SP	Prédio Comercial localizado em Belo Horizonte - MG, com metragem total de 3.642,97m²;
6 - SP	Terreno localizado em Campinas - SP, com metragem total de 340,80m²;
67 - SBC	Imóvel Comercial localizado em Brasília – DF, com metragem total de 2.106,15m²;
68 - SCS	Conjunto Comercial localizado em São Paulo – SP, com metragem total de 97,90m²;
69 - SP	Imóvel localizado em Indaiatuba - SP, com metragem total de 945,21m²;
70 - SP	Prédio Comercial localizado em Campinas – SP, com metragem total de 1.003,55m²;
78 - CAMP	Conjunto Comercial localizado no Centro – Rio de Janeiro - RJ, com metragem total de 556,00m²;
86 - GUA	Conjunto Comercial localizado em Cerqueira César - São Paulo - SP, com metragem total de 39,77 m²;

b. Movimentação dos saldos relacionados aos imóveis atrelados aos adiantamentos

Segue movimentação do saldo dos adiantamentos no exercício:

Título	Saldo Inicial	Vendas	Resultado de Vendas	Recebimentos	Custos ativados	Repasses Porto	Saldo Final
190 - MAN	5.870	(5.734)	(136)	-	-	-	-
193 - BRA	12.640	(13.000)	320	-	1	39	-
301 - SP	3.173	(3.196)	(75)	-	1	97	-
312 - BH	18.971	(20.300)	693	-	-	636	-
47 - SP	12.981	(13.500)	519	-	-	-	-
69 - SP	6.963	(8.000)	432	-	-	605	-
70 - SP	10.845	(12.000)	545	-	-	610	-
86 - GUA	2.843	(3.000)	99	-	1	57	-
112 - CAMP	1.937	-		-	7	-	1.944
113 - SANTOS	22.824	-	-	-	66	-	22.890
115 - MDC	6.822	-	-	-	(12)	-	6.810
117 - PIR	9.531	-	-	-	-	-	9.531
118 - RP	3.276	-	-	-	1	-	3.277
137 - SP	675	-	-	-	1	-	676
161 - BLU	3.023	-	-	-	1	-	3.024
180 - RJ	1.091	-	-	-	1	-	1.092
192_SALVADOR	12.344	-	-	(17)	1	-	12.328
199 - CAMP	5.074	-	-	-	-	-	5.074
210_ARACAJÚ	2.295	-	-	-	-	-	2.295
214 - RJ	2.322	-	-	-	-	-	2.322
22 - SP	4.738	-	-	-	-	-	4.738
237_RJ	18.734	-	-	-	-	-	18.734
247 - SP	40.866	-	-	-	-	-	40.866
255 - PA	2.796	-	-	-	1	-	2.797
256 - SJC	15.100	-	-	-	-	-	15.100
27 - SP	5.602	-	-	-	1	-	5.603
305_RJ	3.484	-	-	-	-	-	3.484
314 - CAMP	786	-	-	-	1	-	787
341 - BRA	5.060	-	-	-	1	-	5.061
348 - SP	380	-	-	-	-	-	380
369 - IND	2.488	-	-	-	1	-	2.489
383 - CAMP	6.303	-	-	-	1	-	6.304
43 - SP	10.517	-	-	-	1	-	10.518
433 - RJ	3.378		-	-	-	-	3.378
48 - SP	5.173	-	-	-	1	-	5.174
50 - SP	4.614	-	-	-	1	-	4.615
527 - SP	446	-	-	-	-	-	446
53 - SP	15.874	-	-	-	1	-	15.875
55 - SP	12.695	-	-	-	1	-	12.696
56 - SP	33.493		-	-	-	-	33.493
58 - SP	14.082	-	-	-	-	-	14.082
6 - SP	398	-	-	-	-	-	398
67 - SBC	8.722	-	-	-	-	-	8.722
68 - SCS	17.938	-	-	-	-	-	17.938
78 - CAMP	4.278	-	-	-	-	-	4.278
Total	**383.443**	**(78.730)**	**2.398**	**(17)**	**73**	**2.045**	**309.212**

c. Valor realizável líquido dos imóveis atrelados aos adiantamentos

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a base para determinação do valor realizável líquido dos imóveis atrelados aos adiantamentos efetuados pelo Fundo foi através de laudo de estudo elaborado pela empresa Setape – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., que possui ampla qualificação e experiência na atuação do mercado de imóveis no Brasil participando das principais transações do mercado imobiliário. O método de avaliação utilizado consiste em pesquisas de mercado por preços correntes praticados por ativos semelhantes, na mesma região e condição de venda similar.

Não houve no exercício/período findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, redução ao valor realizável líquido dos imóveis atrelados aos adiantamentos em função das análises realizadas pelas consultoras especializadas uma vez que o valor realizável líquido dos imóveis é superior ao custo dos adiantamentos.

d. Outras informações

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não apresenta imóveis com contingências negativas.

e. Outras despesas operacionais com imóveis

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo apresenta R$5.179 (2022: R$1.135) com outras despesas operacionais de imóveis decorrente da baixa do custo dos imóveis.

f. Imóveis vendidos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo realizou o total de R$ 78.730 em venda dos imóveis registrados em adiantamento, obedecendo as cláusulas estabelecidas em 29 de junho de 2022 no Acordo de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças, sendo gerado para o Fundo o total de R$ 2.398 em lucro de vendas, R$ 2.044 decorrente do repasse do valor excedente, conforme nota 5.i, e (R$ 4.133) decorrente de comissões de vendas.

6. Fatores de risco

Não obstante a diligência do Administrador 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 o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os Ativos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no Regulamento:

a. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais 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 ao cotista 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.

b. Risco de crédito

O cotista do Fundo fará jus ao recebimento de rendimentos que lhe serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos em virtude dos ativos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, a qualquer título. Assim, em caso de locação ou arrendamento dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. E, por fim, estará sujeito ao risco de crédito dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos títulos e valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo.

c. Risco de liquidez

As cotas de fundo de investimentos imobiliários têm pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas. Além disso, não será permitida a negociação das cotas no mercado secundário. 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.

d. Risco tributário

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais, que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, os Ativos e/ou o Cotista a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade do Cotista.

e. Riscos jurídicos

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

f. Risco de inadimplência

O adimplemento das obrigações previstas nos Ativos Alvo, está sujeito à capacidade de seus emissores, devedores e/ou coobrigados de honrar os respectivos compromissos de pagamento, inclusive de juros e principal e, ainda, ao sucesso das estratégias judiciais e extrajudiciais de cobrança implementadas pelo Gestor. Alterações nas condições financeiras dos emissores, devedores e/ou coobrigados dos Ativos Alvo e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, o insucesso das estratégias de cobrança, assim como alterações nas condições econômicas, setoriais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez de tais ativos.

g. Risco de Elaboração do Laudo de Avaliação pelo Gestor

Os Laudos de Avaliação dos Ativos do Fundo poderão ser elaborados pelo Gestor. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas, na medida em que o Laudo de Avaliação foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

h. Demais Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos Ativos integrantes do Patrimônio Líquido, alteração na política econômica e decisões judiciais.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

7. Distribuição de rendimentos

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro. Caso recomendado pela gestora à Administradora por escrito, os resultados do Fundo auferidos num determinado período serão distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

No exercício/período findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 apresentou lucro contábil e para distribuição de rendimentos com base caixa.

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro por caixa não distribuído do exercício anteriores	10.780	0
(=) Lucro contábil apurado no exercício/período	**27.437**	**11.760**
(+) Despesas corrente não transitadas pelo caixa	1.783	-
(-) Despesas de exercício anteriores transitadas pelo caixa no exercício corrente	-	-
(-) Receitas corrente não transitadas pelo caixa	(2.598)	(412)
(+) Receitas de exercícios anteriores transitadas pelo caixa no exercício corrente	412	-
(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição	**27.034**	**11.347**
Valor mínimo a distribuir (95%)	**25.682**	**10.780**
Valor distribuído	(38.242)	**-**
Valor retido	-	11.330

No período findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo deliberou a retenção total dos rendimentos auferidos no valor de R$ 11.330 em AGC celebrada em 29 de dezembro de 2022. Não houve distribuição de rendimentos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

8. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode realizar operações com instrumentos financeiros derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do seu patrimônio líquido.

No exercício/período findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9. Emissão e amortização de cotas

a. Emissões de cotas

As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, não sendo permitido o seu resgate, e terão a forma escritural e nominativa, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos. O Patrimônio Líquido é formado por 2 (duas) classes de Cotas, sendo uma classe de Cotas A e uma classe de Cotas B. As cotas terão as seguintes características:

As Cotas A têm as seguintes características, não obstante as demais características previstas no suplemento de sua emissão:

I. Prioridade no pagamento de amortização e/ou distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo em relação às Cotas B, observado o disposto neste Regulamento;

II. A emissão de novas Cotas A dependerá de prévia aprovação na Assembleia Geral, nos termos do Regulamento;
III. Todas as Cotas A da mesma série terão iguais valores e prazos para amortização e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo;
IV. Os Cotistas A não terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas A que venham a ser emitidas pelo Fundo, exceto na hipótese prevista no Artigo 11.2 do Regulamento;
V. Prazo de liquidação das Cotas A: 44 (quarenta e quatro) meses a partir de sua emissão;
VI. Benchmark: IPCA zero ou com variação positiva do mês imediatamente anterior ao mês de pagamento, acrescido de 8,25% (oito vírgula vinte e cinco por cento) ao ano, pago mensalmente aos Cotistas A, desde que haja resultado positivo de caixa, sendo certo que os custos e despesas dos imóveis integrantes da carteira do Fundo serão arcados exclusivamente pelas Cotas B onde arcarão com os encargos do Fundo e com os custos e despesas de manutenção dos imóveis integrantes da carteira do Fundo. O pagamento será de acordo com os procedimentos de distribuição de resultados do Fundo, onde o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, o percentual fixado na Lei 8.668/93 e na regulamentação em vigor, que, atualmente, é de 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os resultados serão distribuídos mensalmente, desde que haja resultado positivo em caixa, conforme recomendado pelo Gestor à Administradora por escrito, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, aos Cotistas que estiverem registrados como tal no Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. A distribuição de resultados do Fundo não reduzirá o Patrimônio Líquido;
VII. Direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota A corresponderá 1 (um) voto, observado o Cotista A Inicial, enquanto for titular de Cotas A, não poderá votar nas Assembleias Gerais de Cotistas A. Dessa forma, para fins do cômputo do quórum das Assembleias Gerais de Cotistas A, as Cotas A detidas pelo Cotista A Inicial deverão ser desconsideradas..

As Cotas B têm as seguintes características, não obstante as demais características previstas no suplemento de sua emissão:

I. Subordinam-se às Cotas A para efeito de amortização e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo, podendo ser amortizadas após amortização integral das Cotas A,
II. A emissão de novas Cotas B não dependerá de prévia aprovação na Assembleia Geral, nos termos do Artigo 11.2 do Regulamento;
III. Todas as Cotas B terão iguais valores e prazos para amortização e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo;
IV. Os Cotistas B terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas B que venham a ser emitidas pelo Fundo, incluindo, sem limitação, na hipótese prevista no Artigo 11.2 do Regulamento;
V. Benchmark: não há Benchmark para as Cotas B;
VI. As Cotas B arcarão com os encargos do Fundo e com os custos e despesas de manutenção dos imóveis integrantes da carteira do Fundo;
VII. Os Cotistas Subordinados poderão amortizar os valores das Cotas Sênior, nos termos do Artigo 12.3.2 do Regulamento;
VIII. Direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota B corresponderá 1 (um) voto.

A Primeira Emissão será objeto de Oferta Restrita conforme a Instrução CVM 476 e, por conseguinte, estará automaticamente dispensada de registro junto à CVM. O prazo máximo para subscrição das Cotas da Primeira Emissão constitutivas do patrimônio inicial do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de início da respectiva Distribuição.

A Primeira Emissão compreenderá até 330.000 (Trezentas e trinta milhões) de Cotas, com o Preço de Emissão de R$ 1 (um real) cada, totalizando o montante de até R$ 330.000 (Trezentas e trinta milhões de reais). É admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da Primeira Emissão, desde que seja atingido o montante mínimo de 1 (uma) Cota, totalizando R$ 1 (um real), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da regulamentação aplicável.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo emitiu 2.423.205,33 pelo montante R$ 2.435 pela Classe B .

No período findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo emitiu 380.138.265,96 pelo montante R$ 379.400, sendo 95.034.566,50 da Classe B e 285.103.699,46 cotas da Classe A.

Em AGC de 15 de dezembro de 2022, foi deliberado e aprovado a divisão do patrimônio do Fundo em 2 (duas) classes de cotas, sendo uma classe de Cotas A e uma Classe de Cotas B. Sendo assim, 25% das cotas atualmente existentes no Fundo passarão a ser consideradas Classe B e serão subordinadas à Classe A, e o percentual remanescente, 75% será Classe A.

b. Amortizações de cotas

O Fundo poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente, as suas Cotas, a critério da Administradora, observada a recomendação do Gestor, nos termos do Regulamento.

A amortização parcial das Cotas para redução do Patrimônio Líquido implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da amortização, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do Patrimônio Líquido representado pelo Ativo alienado.

Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional por meio: (i) da B3, conforme as Cotas estejam custodiadas na B3; ou (ii) de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Cotista, mediante ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo amortizou R$ 59.653 na classe A. No período findo em 31 de dezembro de 2022 não ocorreram amortizações no Fundo.

c. Resgates de cotas

Não são permitidos resgates de cotas antes do encerramento das atividades do Fundo.

10. Remuneração da administração

Não serão devidas taxas de administração, gestão, performance, ingresso ou saída pelo Fundo.

11. Encargos debitados ao Fundo

O Fundo apresentou os encargos abaixo no exercício /período:

Encargos debitados do Fundo	31/12/2023		31/12/2022	
	R$	% S/PL Médio	R$	% S/PL Médio
Serviços prestados pelo Fundo	142	0,04%	958	0,29%
Auditoria e custódia	404	0,13%	16	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	40	0,01%	99	0,03%
Taxas e Impostos (i)	3.707	1,15%	119	0,04%
Outras despesas	7	0,00%	1	0,00%
Total Geral	**4.301**	**1,33%**	**1.193**	**0,36%**

O percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício social de 31 de dezembro de 2023, no montante de R$ 364.037 (R$ 333.135 em 2022).

(i) O Fundo no exercício de 2023, incorreu em despesas decorrente de taxas e impostos sobre a venda de imóveis no valor de R$ 3.707.

12. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade, desconsiderando o efeito da amortização, do Fundo são demonstrados a seguir:

Classe A	31/12/2023	22/03/2022 a 31/12/2022
Rentabilidade Teórica do Fundo % (*)	11,80%	0,50%
Patrimônio líquido médio R$/mil	259.861	290.697
Valor da cota	1,1429	1,0223

Classe B	31/12/2023	22/03/2022 a 31/12/2022
Rentabilidade Teórica do Fundo % (*)	(5,74)%	4,89%
Patrimônio líquido médio R$/mil	104.176	333.135
Valor da cota	0,9888	1,0489

(**) A rentabilidade desconsidera a amortização de cotas do Fundo.

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

13. Partes relacionadas

No exercício/período findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo possui os seguintes saldos com o Administrador:

Transações	31/12/2023	31/12/2022	Relacionamento
Caixa	2	9	Custodiante
Despesas de custódia	(59)		Custodiante

14. Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

16. Contrato de prestação de serviços

Informamos que o Administrador, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não contratou serviços de KPMG Auditores Independentes Ltda., além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

20 Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotista de 28 de julho de 2022, foi deliberado e aprovado, dentre outros os seguintes assuntos: (i) a 2ª emissão de cotas no Fundo no valor total de até R$ 60.000 a prazo, sendo a quantidade de cotas com base no valor da cota na data da integralização em até 24 meses contados da data da emissão de cotas.

Em Assembleia Geral de Cotista de 15 de dezembro de 2022, foi deliberado e aprovado a divisão do patrimônio do Fundo em 2 (duas) classes de cotas, sendo uma classe de Cotas A e uma Classe de Cotas B. Sendo assim, 25% das cotas atualmente existentes no Fundo passarão a ser consideradas Classe B e serão subordinadas à Classe A, e o percentual remanescente, 75% será Classe A.

Em Assembleia Geral de Cotista de 13 de janeiro de 2023, foi deliberado e aprovado a antecipação e distribuição dos rendimentos auferidos no valor total R$ 874.

Em Assembleia Geral de Cotista de 27 de janeiro de 2023, foi deliberado e aprovado a antecipação de distribuição dos rendimentos auferidos no valor total R$ 4.277.

21 Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175 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 nº472/08, e entrou em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. O Administrador 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 financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução. Conforme Resolução CVM 181, publicada em 31 de março de 2023, a Resolução CVM 175 passou a vigorar a partir de 2 de outubro de 2023.

Os fundos de Investimentos em funcionamento na data de início de vigência da norma teriam prazo limite para adaptarem-se integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução n° 200, que postergou esse prazo para até 30 de junho de 2025.

Lei n° 14.754, de 12 de dezembro de 2023

O governo federal publicou a Medida Provisória 1.184, de 28 de agosto de 2023, que equipara as regras tributárias entre fundos fechados e abertos. Em 12 de dezembro de 2023, foi sancionada o Projeto de Lei 4.173 que foi convertido na Lei 14.754. A nova Lei, na prática, institui a sistemática de tributação periódica denominada de “come cotas”, já existente nos fundos abertos, aos fundos fechados, observadas algumas exceções previstas na Lei.

22 Evento subsequente

Não houve eventos subsequentes após o encerramento do exercício social do Fundo em 31 de dezembro de 2023 que requeressem ajustes ou divulgações nas demonstrações financeiras do exercício findo nessa mesma data.

.

* * *

Robson Christian H. Dos Reis
Contador CRC1SP214011

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor responsável