DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

www.pwc.com.br

Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

(Anteriormente denominado Êxitus Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 12.358.507/0001-09)
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023
e relatório do auditor independente

pwc

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário
(Anteriormente denominado Êxitus Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário ("Fundo"), 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.

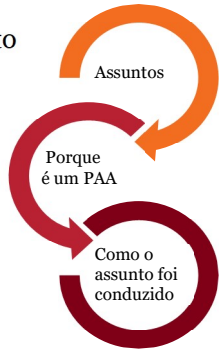
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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.



DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3b(v) e 7)	
Conforme apresentado no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2023, os recursos do Fundo estão aplicados, substancialmente, em propriedades para investimento mensurados a valor justo. A mensuração do valor justo desses investimentos considera técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam, principalmente, no método comparativo de dados de mercado. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da administração e especialistas externos.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para mensuração do valor justo das propriedades para investimento. Obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela administração e seus especialistas externos na construção do modelo de mensuração, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Inspecionamos a aprovação formal, pela administração, do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento emitido por especialistas externos. Consideramos que os critérios adotados pela administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 30 de março de 2023, sem ressalvas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo 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.

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte de uma 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.

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário
(Anteriormente denominado Êxitus Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

Rio de Janeiro, 28 de março de 2024

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Hugo Lisboa
Signed By: HUGO LISBOA FERREIRA:10048469750
CPF: 10048469750
Signing Time: 28 de março de 2024 | 19:39 BRT
O: ICP-Brasil, OU: 00000101024039
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário (anteriormente denominado Êxitus Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 12.358.507/0001-09

Administrado por Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	31/12/2023	%PL	31/12/2022	%PL
CIRCULANTE	**240.580**	**27,05**	**352.038**	**35,79**
Disponibilidades	**22**	**0,00**	**6**	**0,00**
Bancos conta movimento	22	0,00	6	0,00
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**5.997**	**0,67**	**15.213**	**2**
Operações compromissadas	5.444	0,61	6.654	0,67
Cotas de fundos de investimento	553	0,06	8.559	0,87
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**27.180**	**3,05**	**-**	**0,00**
Letra de Crédito Imobiliário	27.180	3,05	-	0,00
Valores a receber	**207.379**	**23,33**	**336.819**	**34,25**
Valores a receber por venda de imóveis	204.481	22,98	333.781	33,95
Valores a receber de Arrendamento	2.898	0,35	3.038	0,30
Outros valores a receber	**2**	**0,00**	**-**	**0,00**
Despesas antecipadas	2	0,00	-	0,00
NÃO CIRCULANTE	**655.411**	**73,65**	**637.317**	**64,83**
INVESTIMENTO	**655.411**	**73,65**	**637.317**	**64,83**
Propriedades para investimento	**655.411**	**73,65**	**637.317**	**64,83**
Imóveis acabados	15.415	1,73	15.415	1,57
Fazendas	201.817	22,68	187.160	19,04
Ajuste ao valor justo	438.179	49,24	434.742	44,22
TOTAL DO ATIVO	**895.991**	**100,70**	**989.355**	**100,62**
PASSIVO				
CIRCULANTE	**6.193**	**0,70**	**6.213**	**0,62**
Encargos a Pagar	**6.193**	**0,70**	**6.213**	**0,62**
Distribuição de rendimentos a pagar	-	0,00	-	
Taxa de administração a pagar	77	0,01	102	0,01
Taxa de consultoria a pagar	375	0,04	333	0,03
Auditoria e custódia a pagar	-	0,00	37	0,00
Provisões e contas a pagar	-	0,00	-	0,00
Adiantamento de aluguel	5.741	0,65	5.741	0,58
TOTAL DO PASSIVO	**6.193**	**0,70**	**6.213**	**0,62**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**889.798**	**100,00**	**983.142**	**100,00**
Cotas integralizadas	426.966	47,98	400.235	40,71
Lucros Acumulados	462.832	52,02	582.907	59,29
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**895.991**	**100,70**	**989.355**	**100,62**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário
(anteriormente denominado Êxitus Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ Nº: 12.358.507/0001-09
Administrado por Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
Valores em Milhares de Reais, exceto lucro por cotas e quantidade de cotas

	31/12/2023	31/12/2022
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO		
Propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	39.028	41.244
Resultado de vendas com propriedades para investimento	106.764	156.708
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos	10.781	55.778
Despesas de tributos municipais e federais	(5.208)	-
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	**151.365**	**253.730**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	**151.365**	**253.730**
Outros Ativos Financeiros	**3.260**	**793**
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	665	567
Resultado com compromissadas	415	226
Resultado com títulos privados	2.180	-
Receitas / (despesas) operacionais	**(11.259)**	**(8.637)**
Despesas com taxa de administração	(1.137)	(1.175)
Despesas de auditoria e custódia	(34)	(171)
Despesas de consultoria	(4.500)	(4.000)
Despesas legais	(15)	(203)
Taxa de fiscalização CVM	(87)	(51)
Outras receitas operacionais	749	921
Outras despesas operacionais	(6.235)	(3.958)
Lucro líquido do período	**143.366**	**245.886**
Quantidade de cotas	412.686	400.235
Lucro por cota (em Reais)	347,3973	614,3541
Rentabilidade % (lucro líquido (prejuízo) / patrimônio líquido médio)	15,58%	25,01%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário (anteriormente denominado Êxitus Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ Nº: 12.358.507/0001-09

Administrado por Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	400.235	610.721	1.010.956
Lucro líquido do exercício	-	245.886	245.886
Distribuição de resultado no exercício	-	(273.700)	(273.700)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	400.235	582.907	983.142
Cotas resgatadas por cisão	(84.607)	-	(84.607)
Cotas emitidas	111.338	-	111.338
Lucro líquido do exercício	-	143.366	143.366
Distribuição de resultado no exercício	-	(263.441)	(263.441)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	426.966	462.832	889.798

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário
(anteriormente denominado Êxitus Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ Nº: 12.358.507/0001-09
Administrado por Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - Método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
Valores em Milhares de Reais

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	39.167	47.531
Recebimento de outras rendas	749	921
Pagamento de taxa de Administração	(1.162)	(1.180)
Pagamento de taxa da CVM	(88)	(51)
Pagamento de auditoria e custódia	(71)	(135)
Pagamento de serviços de consultoria	(4.458)	(4.000)
Pagamento de outros serviços	(11.504)	(4.161)
Caixa líquido das atividades operacionais	**22.633**	**38.925**
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa	8.670	(4.037)
Aplicação e resgate de compromissadas	1.572	(6.293)
Aplicação e resgate de títulos privados	(25.000)	-
Recebimento por vendas de propriedades para investimento	255.582	245.050
Caixa líquido das atividades de investimento	**240.824**	**234.720**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(263.441)	##################
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(263.441)**	**##################**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**16**	**(55)**
Caixa e equivalente de caixa no início do período	6	61
Caixa e equivalente de caixa no final do período	22	6
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	**16**	**(55)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário (anteriormente denominado Êxitus Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 12.358.507/0001-09
(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores em R$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto Operacional

O Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro - Imobiliário, anteriormente denominado Exitus Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo") administrado pelo Banco Genial S.A, foi constituído em 08 de dezembro de 2010, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 14 de janeiro de 2011.

O Fundo é regido pela lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pelas resoluções CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, bem como pelo seu anexo normativo iii, e resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme alteradas.

O objetivo preponderante do Fundo é obter rendimento de longo prazo aos cotistas, por meio de investimento em ativos imobiliários, conforme selecionados pelo Consultor Imobiliário e aprovadas pelo Comitê de Investimentos, observado que referido rendimento poderá ser obtido pelo Fundo, direta ou indiretamente, por meio de participações societárias e/ou cotas de condomínio, mediante a compra e venda, locação e/ou outra forma de exploração de imóveis.

O Fundo não possui suas cotas negociadas em bolsa de valores.

A gestão de riscos do Administrador tem suas políticas aderentes às práticas de mercado e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pelas Instruções nº 516 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.

Em 29 de março de 2021 foi publicada a Lei nº 14.130, que alterou a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, para instituir os FIAGROs, e a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. Nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, até que futura regulamentação da CVM sobre os FIAGROs seja editada, o Fundo deverá observar provisoriamente a Instrução CVM nº 516/11.

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 28 de março de 2024.

3. Descrição das principais políticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras

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

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I) *Data de reconhecimento*

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

II) *Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros*

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

III) *Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração*

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

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

Ativos financeiros mantidos até o vencimento: Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:

- Que o Fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro a investidores qualificados, estes últimos definidos como tal pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento; e

- Que o cotista declare, formalmente, por meio de um termo de adesão ao Regulamento do Fundo, a sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo como mantidos até o vencimento. O Fundo classifica seus investimentos em Títulos para negociação, tendo adquirido com o objetivo de serem ativa e frequentemente negociados. Durante o exercício, não foram efetuadas reclassificação dos títulos e valores mobiliários.

IV) *Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação*

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista;
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural;
- Aplicações financeiras representadas por Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor; e
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V) *Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração*

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

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

VI) *Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação*

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

Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos financeiros

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

I) Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II) Cotas de fundos de investimento de renda fixa

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimento. A valorização e/ou a desvalorização das cotas

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

de fundos de investimento estão apresentadas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

III) Operações compromissadas

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 compromissadas”.

IV) Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa foram classificados pelo valor justo e, portanto, foram registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor justo. Os títulos privados foram ajustados ao valor de mercado com base na melhor estimativa do Administrador do valor esperado de realização.

A valorização e/ou a desvalorização títulos e valores mobiliários de renda fixa foi reconhecida no resultado na rubrica “Resultado com títulos privados”.

V) 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 empresas especializadas com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pelo Administrador do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução.

VI) Reconhecimento de variações de valor justo

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

VII) Aluguéis a receber

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas quando aplicável.

c) Provisões e ativos e passivos contingentes

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

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

- 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 do administrador, 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 pelo Administrador 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.

d) Reconhecimento de receitas e despesas

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

e) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2023 o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por depósitos bancários, no valor de R$ 22 (R$ 6 em 31 de dezembro de 2022).

f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

(I) *Valor justo dos ativos financeiros:* o valor justo dos ativos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

práticas contábeis descritas nas Notas Explicativas nº 3 (a) e nº 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre classificação e mensuração dos ativos financeiros.

(II) Valor justo das propriedades para investimento: o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo ou método comparativo de dados de mercado. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota Explicativa nº 7;

(III) Provisão para perdas por redução no valor de recuperação: A provisão é constituída sempre que houver evidência de redução no valor recuperável de ativos do Fundo.

g) Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Riscos associados ao Fundo

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

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

4.1.2. Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, o Administrador e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País.

As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

I. Taxas de juros;
II. Controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
III. Flutuações cambiais;
IV. Inflação;
V. Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
VI. Política fiscal;
VII. Instabilidade social e política; e
VIII. Outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

4.1.3. Risco de alteração nos mercados de outros países

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

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

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

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

4.1.5. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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

4.1.6. Riscos jurídicos

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

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2. Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

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

4.2.2. Risco de desvalorização do imóvel

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

4.2.3. Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

(i) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados.

(ii) Quanto às receitas de locação e de vendas: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento das receitas pelo Fundo, uma vez que os aluguéis são uma das suas principais fontes de receitas. Na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, caso os recursos recebidos pelas vendas não sejam

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

suficientes para cobrir esses compromissos, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

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

4.2.4. Risco de desapropriação

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

4.3. Riscos relativos ao Fundo

4.3.1. Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.3.2. Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3. Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, 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 referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Na regra geral, os rendimentos auferidos pelos fundos imobiliários, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

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

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

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse do Administrador de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

4.3.4. Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

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

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Os ativos financeiros de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2023, estão representadas por:

	31/12/2023	Faixas de Vencimento
Operações compromissadas (a)	**5.444**	Até 1 ano
Cotas de fundos de investimento (b)	**553**	-
Total	**5.997**	

Os ativos financeiros de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2022 estão representadas por:

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

	31/12/2022	Faixas de Vencimento
Operações compromissadas (a)	**6.654**	Até 1 ano
Cotas de fundos de investimento (b)	**8.559**	-
Total	**15.213**	

(a) Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

(b) Cotas do Plural Yield Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, administrado pelo BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM S.A.

As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Os ativos financeiros de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2023, estão representadas por:

	Quantidade	Valor de mercado	Faixas de Vencimento
Letra de Crédito Imobiliário (a)	**5**	**27.180**	Até 1 ano
Total		**27.180**	

(a) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía Letra de Crédito Imobiliário, no montante de R$ 27.180 com as características abaixo:

Emissora	Caixa Econômica Federal
Custodiante	Caixa Econômica Federal
Data de emissão	03/04/2023
Quantidade	3
Taxa	95% do CDI
Valor total da emissão	R$ 15.000
Lastro	Créditos Imobiliários
Prazo para pagamento	360 dias corridos, contados da data de emissão
Vencimento final	28/03/2024

Emissora	Caixa Econômica Federal
Custodiante	Caixa Econômica Federal
Data de emissão	17/04/2023
Quantidade	2
Taxa	95% do CDI
Valor total da emissão	R$ 10.000
Lastro	Créditos Imobiliários

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

Prazo para pagamento	360 dias corridos, contados da data de emissão
Vencimento final	11/04/2024

7. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo é proprietário dos seguintes imóveis:

Localização	Quantidade 2023	Valor justo em 2023	Quantidade 2022	Valor justo em 2022
Rio Grande do Norte	**33 fazendas (*)**	**262.660**	32 fazendas (*)	282.591
Mato Grosso do Sul	**3 fazendas (*)**	**287.164**	3 fazendas (*)	201.407
Paraíba	**15 fazendas (*)**	**90.721**	16 fazendas (*)	108.759
Zona Industrial - Parnamirim - RN	**-**	**-**	1 imóvel urbano	33.430
Pernambuco	**3 fazendas**	**13.816**	2 fazendas	10.100
Loteamento Bonfim - Nísia Floresta - RN	**1 imóvel urbano**	**1.050**	1 imóvel urbano	1.030
		655.411		637.317

(*) As áreas contíguas foram unificadas conforme norma do INCRA, transformando várias matrículas em um único bloco de georreferenciamento.

Em 31 de dezembro de 2023, o valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudos de avaliação datados de dezembro de 2023, elaborado pela empresa Amaral D'Ávila Engenharia de Avaliações Ltda. e formalmente aprovado pelo Administrador em 8 de março de 2024.

O valor de avaliação dos imóveis foi determinado através do Método Comparativo de Dados de Mercado. Para a realização destas avaliações foram seguidas, em sua íntegra, as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi realizada a transferência da propriedade fiduciária e atualização das matrículas de parte das propriedades para investimento, que estava condicionada ao encerramento do georreferenciamento.

No período de 1º de janeiro a 18 de dezembro de 2023, em função do evento de cisão parcial dos ativos do Fundo datada de 12 de dezembro de 2023 (vide Nota explicativa 22), o Consultor Imobiliário do Fundo, Tavares de Melo, deu entrada nos cartórios e a expectativa para a conclusão das atualizações das matrículas é ao longo de 2024.

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

	R$

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário (anteriormente denominado Êxitus Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 12.358.507/0001-09

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores em R$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

Saldo em 31 de dezembro de 2020	683.848
Custo de propriedades para investimento vendidas **(a)**	(4.584)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(b)**	(1.696)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(c)**	(7.374)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(d)**	(3.385)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(e)**	(33.414)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(f)**	(153)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(g)**	(16.867)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(h)**	(399)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(i)**	(3.032)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(j)**	(6.076)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(k)**	(8.969)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(l)**	(7.612)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(m)**	(8.486)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(n)**	(12.158)
Desapropriação de propriedade **(o)**	(50)
Ajuste do saldo a receber pelo georreferenciamento	185
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	63.701
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**633.479**
Custo de propriedades para investimento vendidas **(p)**	(28.677)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(q)**	(8.954)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(r)**	(6.469)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(s)**	(7.840)
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	55.778
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**637.317**
Custo de propriedades para investimento vendidas **(t)**	(253)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(u)**	(26.224)
Distrato ref. Propriedade para investimento vendida **(q)***	6.959
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	10.781
Cisão Parcial do Fundo - imóveis (Nota Explicativa 22)	(84.507)
Integralização de cotas por meio de imóveis (Nota Explicativa 10)	111.338
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**655.411**

(a) Em 20 de abril de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 230 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz,** pelo valor de R$18.400, R$80 por hectare. Foi apurado um lucro de R$13.816 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$7.360, no ato da assinatura do contrato; (ii) a primeira parcela de R$4.906, mais 8%, a ser paga até 30 de março de 2022; (iii) a segunda parcela de R$3.066 mais 8%, paga até 30 de março de 2023, (iv) a parcela final de R$3.068, mais 8%, prevista para 30 de março de 2024.

(b) Em 03 de maio de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 85,11 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz,** pelo valor de R$6.809, R$80 por hectare. Foi apurado um lucro de R$5.113 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$3.404, no ato da assinatura do contrato; (ii) a parcela final de R$3.404, mais 8%, paga até 30 de março de 2022.

(c) Em 13 de maio de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 370 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz,** pelo valor de R$32.930, R$89 por hectare. Foi apurado um lucro de R$25.556 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$13.172, da seguinte forma: (a) R$4.000 no ato da assinatura do contrato e; (b) R$9.172 a ser pago até o dia 25 de maio de 2021; (ii) a primeira parcela de R$6.586, mais 8%, paga até 30 de março de 2022; (iii) a segunda parcela de R$6.586, mais 8%, paga até 30 de março de 2023; (iv) a parcela final de R$6.586, mais 8%, prevista para 30 de março de 2024.

(d) Em 17 de maio de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 169,86 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz,** pelo valor R$17.451, R$103 por hectare. Foi apurado um lucro de R$14.066 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$9.663, no ato da assinatura do contrato; (ii) a primeira parcela de R$2.596, mais 10%, paga até 30 de março de 2022; (iii) a

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

segunda parcela de R$2.596, mais 10%, paga até 30 de março de 2023; (iv) a parcela final de R$2.596, mais 10%, prevista para 30 de março de 2024.

(e) Em 11 de junho de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 1.676,54 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz**, pelo valor de R$154.242, R$92 por hectare. Foi apurado um lucro de R$120.827 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$61.697, a ser paga da seguinte forma: (a) R$15.424 até o dia 25 de junho de 2021; (b) R$15.424 até o dia 01 de agosto de 2021; (c) R$15.424 até o dia 01 de setembro de 2021 e; (d) R$15.425 até o dia 01 de outubro de 2021; (ii) a primeira parcela de R$15.424, mais IGP-M, paga até 15 de maio de 2022; (iii) a segunda parcela R$15.424, mais IGP-M, paga até 15 de novembro de 2022; (iv) a terceira parcela de R$15.424, mais IGP-M, paga até 15 de maio de 2023; (v) a quarta parcela de R$15.424, mais IGP-M, paga até 15 de novembro de 2023; (vi) a quinta parcela de R$15.424, mais IGP-M, paga até 15 de maio de 2024; e (vii) a parcela final de R$15.424, mais IGP-M, prevista para 15 de novembro de 2024.

(f) Em 02 de julho de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 7,7 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz,** pelo valor de R$770, R$100 por hectare. Foi apurado um lucro de R$617 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$385, a ser paga até o dia 02 de julho de 2021; (ii) a parcela final de R$385, paga até 02 de agosto de 2021.

(g) Em 30 de julho de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou: (i) 764,68 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz**; (ii) 81,59 hectares de parte da **Fazenda Passatempo,** pelo valor de R$76.164, sendo: (i) pela Fazenda Santa Cruz, o preço estimado de R$68.821; (ii) pela Fazenda Passatempo, o preço estimado de R$7.343. Foi apurado um lucro de R$59.298 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$30.466, sendo: (a) R$6.466 pagos no ato na assinatura do contrato, e; (b) R$24.000 pago em até 30 dias contados a partir da assinatura do contrato; (ii) a primeira parcela de R$15.233, mais 10%, paga até 30 de julho de 2022; (iii) a segunda parcela de R$15.233, mais 10%, paga até 30 de julho de 2023; (iv) a parcela final de R$15.233, mais 10%, prevista para 30 de julho de 2024.

(h) Em 06 de agosto de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 20 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz**, pelo valor de R$1.900, R$95 por hectare. Foi apurado um lucro de R$1.501 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$840, no ato da assinatura do contrato; (ii) a primeira parcela de R$354, mais 10%, a ser paga até 02 de maio de 2022; (iii) a segunda parcela de R$354, mais 10%, a ser paga até 02 de maio de 2023; (iv) a parcela final de R$352, mais 10%, prevista para 02 de maio de 2024.

(i) Em 13 de agosto de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 249,35 hectares de parte da **Fazenda Mangueira**, pelo valor de R$5.860, R$23,5 por hectare. Foi apurado um lucro de R$2.828 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficou acordado o pagamento do valor total em até 05 (cinco) dias corridos, contados da data da assinatura do contrato.

(j) Em 19 de agosto de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou: (i) 234,87 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz**; (ii) 60,97 hectares de parte da **Fazenda Passatempo,** pelo valor de R$27.436, sendo: (i) pela Fazenda Santa Cruz, o preço estimado de R$21.948; (ii) pela Fazenda Passatempo, o preço estimado de R$5.487. Foi apurado um lucro de R$21.360 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$2.744, no ato da assinatura do contrato; (ii) a primeira parcela de R$10.974, paga até 30 de agosto de 2022; (iii) a segunda parcela de R$6.859, mais 10%, paga até 30 de agosto de 2023; (iv) a parcela final de R$6.859, mais 10%, prevista para 30 de agosto de 2024.

(k) Em 20 de agosto de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou: (i) 360 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz**; (ii) 90 hectares de parte da **Fazenda Passatempo,** pelo valor de R$40.500, R$90 por hectare, sendo: (i) pela Fazenda Santa Cruz, o preço estimado de R$32.400; (ii) pela Fazenda Passatempo, o preço estimado de R$8.100. Foi apurado um lucro de R$31.531 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$4.050, pago até 30 de agosto de 2021. (ii) a primeira parcela de R$16.200, paga até 30 de agosto de 2022; (iii) a segunda parcela de R$6.750, mais 10%, paga até 30 de agosto de 2023; (iv) a terceira parcela de RR6.750, mais 10%, paga até 30 de agosto de 2024; (v) a parcela final de R$6.750, mais 10%, prevista para 30 de agosto de 2025.

(l) Em 27 de agosto de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 381,94 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz,** pelo valor de R$34.375, R$90 por hectare. Foi apurado um lucro de R$23.762 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$3.437, no ato da assinatura do contrato; (ii) a primeira parcela de R$13.750, paga até 30 de agosto de 2022; (iii) a segunda parcela de R$5.729, mais 10%, paga até 30 de agosto de 2023; (iv) a terceira parcela de R$5.729, mais 10%, paga até 30 de agosto de 2024; (v) a parcela final de R$5.729, mais 10%, prevista para 30 de agosto de 2025.

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

(m) Em 09 de setembro de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou: (i) 340,61 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz**; (ii) 85,15 hectares de parte da **Fazenda Passatempo,** pelo valor de R$39.170, R$92 por hectare, sendo: (i) pela Fazenda Santa Cruz, o preço estimado de R$31.336; (ii) pela Fazenda Passatempo, o preço estimado de R$7.834. Foi apurado um lucro de R$30.684 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$16.500, sendo: (a) R$6.500 pagos no ato da assinatura do contrato e; (b) 10.000, pagos até 05 de outubro de 2021; (ii)) a primeira parcela de R$16.500, paga até 30 de julho de 2022; (iii) a segunda parcela de R$3.085, mais 10%, paga até 30 de março de 2023; (iv) a parcela final de R$3.085, mais 10%, prevista para 30 de março de 2024.

(n) Em 15 de setembro de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou: (i) 457,48 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz**; (ii) 141,56 hectares de parte da **Fazenda Passatempo**; (iii) 10,99 hectares de parte da **Fazenda Capricho**, pelo valor de R$56.123, R$92 por hectare. Foi apurado um lucro de R$43.965 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$5.612 até 17 de setembro de 2021; (ii) a primeira parcela de R$22.449, paga até 30 de agosto de 2022; (iii) a segunda parcela de R$9.353, mais 10%, paga até 30 de agosto de 2023; (iv) a terceira parcela de R$9.353, mais 10% paga até 30 de agosto de 2024; (v) a parcela final de R$9.353, mais 10%, prevista para 30 de agosto de 2025. Nas datas de 20 de setembro, 10 de outubro e 13 de dezembro de 2022, foram realizados pagamentos antecipados da segunda parcela do contrato, nos valores de R$ 2.694, R$ 2.541 e R$ 1.553, respectivamente.

(o) Em 10 de dezembro de 2021, foi assinado Termo de Acordo - Decreto Desapropriatório n° 668/2021-GP pela desapropriação de 6 hectares de parte da **Fazenda Limoal e Outras**, inscrita em matrícula n° 893, no Município de Arez/Rio Grande do Norte. Foi apurado um lucro de R$223 pela desapropriação do imóvel. Pelo total da desapropriação do terreno, fica acordadas em dez parcelas: (i) a primeira parcela de R$32.506, paga até 15 de dezembro de 2021; (ii) a segunda parcela de R$26.666, paga até 30 de dezembro de 2021; (iii) as parcelas restantes de R$26.666, pagas até o último dia de cada mês, até agosto de 2022.

(p) Em 01 de agosto de 2022, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 1.112,98 hectares de parte da **Fazenda Passatempo** pelo valor de R$109.072, R$98 por hectare. Foi apurado um lucro de R$80.396 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$25.970 até 02 de agosto de 2022; (ii) a primeira parcela de R$23.520, paga até 30 de agosto de 2022; (iii) a segunda parcela de R$2.450 paga até 11 de setembro de 2022; (iv) a terceira parcela de R$19.044, mais 6%, prevista para 15 de abril de 2023; (v) a quarta parcela de R$19.044, mais 12%, prevista para 30 de maio de 2024; (vi) a parcela final de R$19.044, mais 12%, prevista para 30 de maio de 2025.

(q) Em 22 de setembro de 2022, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 347,53 hectares de parte da **Fazenda Passatempo** pelo valor de R$34.753, R$100 por hectare. Foi apurado um lucro de R$25.799 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$2.000 em 23 de setembro de 2022; (ii) a primeira parcela de R$8.200, paga até 15 de outubro de 2022; (iii) a segunda parcela de R$6.138, mais 12%, prevista para 15 de outubro de 2023; (iv) a terceira parcela de R$6.138, mais 12%, prevista para 15 de outubro de 2024; (v) a quarta parcela de R$6.138, mais 12%, prevista para 15 de outubro de 2025; (vi) a parcela final de R$6.138, mais 12%, prevista para 15 de outubro de 2025.

- ❖ Em 30 de outubro de 2023, foi realizada a rescisão parcial do Contrato, por meio da Notificação enviada pelo Comprador, anulando às parcelas pendentes de pagamento até a data, no montante de R$ 24.552, alterando a área vendida para 77,45 hectares, pelo valor já pago de R$ 10.200. A área proporcional de 270,08 hectares, correspondente à parcela não paga pelo comprador, retornou ao Fundo.

(r) Em 29 de setembro de 2022, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 251,06 hectares de parte da **Fazenda Passatempo** pelo valor de R$25.107, R$100 por hectare. Foi apurado um lucro de R$18.637 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$5.000 paga em 30 de setembro de 2022; (ii) a primeira parcela de R$5.027, mais 12%, prevista para 30 de setembro de 2023; (iii) a segunda parcela de R$5.027, mais 12%, prevista para 30 de setembro de 2024; (iv) a terceira parcela de R$5.027, mais 12%, prevista para 30 de setembro de 2025; (v) a parcela final de R$5.027, mais 12%, prevista para 30 de setembro de 2026. Em 23 de novembro de 2022, foi realizado o pagamento antecipado parcial da primeira parcela no valor de 2.544.

(s) Em 29 de setembro de 2022, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 304,29 hectares de parte da **Fazenda Passatempo** pelo valor de R$30.429, R$100 por hectare. Foi apurado um lucro de R$22.589 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$2.000 em 30 de setembro de 2022; (ii) a primeira parcela de R$4.086, paga até 25 de outubro de 2022; (iii) a segunda parcela de R$6.085, mais 12% prevista para 30 de setembro de 2023; (iv) a terceira parcela de R$6.086, mais 12% prevista para 30 de setembro de 2024; (v) a quarta parcela de R$6.086, mais 12% prevista para 30 de setembro de 2025; (vi) a parcela final de R$6.086, mais 12% prevista para 30 de setembro de 2026.

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

(t) Em 15 de fevereiro de 2023, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 18,08 hectares de parte da **Fazenda Torre** pelo valor de R$994, R$55 por hectare. Foi apurado um lucro de R$752 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$300 no fechamento do contrato (ii) a primeira parcela de R$300, paga em 14 de abril de 2023; (iii) a parcela final de R$394, paga em 15 de maio de 2023.

(u) Em 25 de agosto de 2023, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 1.017,81 hectares de parte da **Fazenda Passatempo** pelo valor de R$100.000, R$98 por hectare. Foi apurado um lucro de R$59.747 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$10.000 no fechamento do contrato; (ii) a primeira parcela de R$40.000, paga em 30 de novembro de 2023; (iii) a segunda parcela de R$16.667, mais 12% paga antecipadamente em 30 de novembro de 2023; (iv) a terceira parcela de R$16.667, mais 12% paga antecipadamente em 30 de novembro de 2023; (v) a parcela final de R$8.333, mais 12%, parcialmente paga em 30 de novembro de 2023, o restante previsto para 30 de novembro de 2026.

- Em 19 de setembro de 2023, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 1.211,61 hectares de parte da **Fazenda Passatempo** pelo valor de R$121.161, R$98 por hectare. O contrato foi rescindido em 21 de novembro de 2023 devido à descumprimento de contrato devido à inadimplência de pagamento.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo apresenta um ajuste a valor justo acumulado de R$438.179.

7.1. Valores a receber por venda de imóveis

Em 31 de dezembro de 2023, os valores que compõem os valores a receber no montante de R$204.481 (R$ 333.781 em 31 de dezembro de 2022) são referentes às vendas dos imóveis abaixo descritos:

	31/12/2023	31/12/2022
Parcela final -Fazenda Santa Cruz em 02/2020 com vencimento em 03/2023	-	9.353
Parcela final -Fazenda Santa Cruz em 11/2020 com vencimento em 03/2023	-	4.700
Segunda Parcela -Fazenda Santa Cruz em 04/2021 com vencimento em 03/2023	-	3.066
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz em 04/2021 com vencimento em 03/2024	3.779	3.068
Segunda Parcela -Fazenda Santa Cruz em 05/2021 com vencimento em 03/2023	-	6.586
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz em 05/2021 com vencimento em 03/2024	8.074	6.586
Segunda Parcela -Fazenda Santa Cruz em 05/2021 com vencimento em 03/2023	-	2.596
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz em 05/2021 com vencimento em 03/2024	3.371	2.596
Terceira Parcela -Fazenda Santa Cruz em 06/2021 com vencimento em 05/2023	-	15.424
Quarta Parcela -Fazenda Santa Cruz em 06/2021 com vencimento em 11/2023	-	15.424
Quinta Parcela -Fazenda Santa Cruz em 06/2021 com vencimento em 05/2024	17.749	15.424
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz em 06/2021 com vencimento em 11/2024	17.749	15.425
Segunda Parcela -Fazenda Santa Cruz e Passatempo em 07/2021 com vencimento em 07/2023	-	15.233
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz e Passatempo em 07/2021 com vencimento em 07/2024	19.200	15.233
Segunda Parcela -Fazenda Santa Cruz em 08/2021 com vencimento em 05/2023	-	354
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz em 08/2021 com vencimento em 05/2024	448	352
Segunda Parcela -Fazenda Santa Cruz e Passatempo em 08/2021 com vencimento em 08/2023	-	6.859
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz e Passatempo em 08/2021 com vencimento em 08/2024	7.850	6.859
Segunda Parcela -Fazenda Santa Cruz e Passatempo em 08/2021 com vencimento em 08/2023	-	6.750

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

Terceira Parcela -Fazenda Santa Cruz e Passatempo em 08/2021 com vencimento em 08/2024	**7.669**	**6.750**
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz e Passatempo em 08/2021 com vencimento em 08/2025	**7.711**	**6.750**
Segunda Parcela -Fazenda Santa Cruz em 08/2021 com vencimento em 08/2023	**-**	**5.729**
Terceira Parcela -Fazenda Santa Cruz em 08/2021 com vencimento em 08/2024	**7.174**	**5.729**
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz em 08/2021 com vencimento em 08/2025	**7.174**	**5.729**
Segunda Parcela -Fazenda Santa Cruz e Passatempo em 09/2021 com vencimento em 03/2023	**-**	**3.085**
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz e Passatempo em 09/2021 com vencimento em 03/2024	**3.882**	**3.085**
Segunda Parcela -Fazenda Santa Cruz, Passatempo e Capricho em 09/2021 com vencimento em 08/2023	**-**	**2.694**
Terceira Parcela -Fazenda Santa Cruz, Passatempo e Capricho em 09/2021 com vencimento em 08/2024	**7.415**	**9.354**
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz, Passatempo e Capricho em 09/2021 com vencimento em 08/2025	**10.750**	**9.354**
Terceira Parcela - Fazenda Passatempo em 08/2022 com vencimento em 04/2023	**-**	**19.044**
Quarta Parcela - Fazenda Passatempo em 08/2022 com vencimento em 05/2024	**11.687**	**19.044**
Quinta Parcela - Fazenda Passatempo em 08/2022 com vencimento em 05/2025	**22.554**	**19.044**
Segunda Parcela - Fazenda Passatempo em 09/2022 com vencimento em 10/2023	**-**	**6.138**
Terceira Parcela - Fazenda Passatempo em 09/2022 com vencimento em 10/2024	**-**	**6.138**
Quarta Parcela - Fazenda Passatempo em 09/2022 com vencimento em 10/2025	**-**	**6.138**
Quinta Parcela - Fazenda Passatempo em 09/2022 com vencimento em 10/2026	**-**	**6.138**
Primeira Parcela - Fazenda Passatempo em 09/2022 com vencimento em 09/2023	**-**	**2.526**
Segunda Parcela - Fazenda Passatempo em 09/2022 com vencimento em 09/2024	**823**	**5.027**
Terceira Parcela - Fazenda Passatempo em 09/2022 com vencimento em 09/2025	**5.836**	**5.027**
Quarta Parcela - Fazenda Passatempo em 09/2022 com vencimento em 09/2026	**5.836**	**5.027**
Segunda Parcela - Fazenda Passatempo em 09/2022 com vencimento em 09/2023	**-**	**6.085**
Terceira Parcela - Fazenda Passatempo em 09/2022 com vencimento em 09/2024	**6.550**	**6.086**
Quarta Parcela - Fazenda Passatempo em 09/2022 com vencimento em 09/2025	**7.065**	**6.086**
Quinta Parcela - Fazenda Passatempo em 09/2022 com vencimento em 09/2026	**7.065**	**6.086**
Parcela final – Fazenda Passatempo em 08/2023 com vencimento em 11/2026	**7.070**	**-**
Saldo	**204.481**	**333.781**

7.2. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo registrou receita de aluguéis no montante de R$39.028 (R$ 41.244 em 31 de dezembro de 2022).

7.3. Valores a receber

Movimentação de Valores a receber de aluguéis (arrendamento):

Aluguéis	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Saldo inicial	**3.038**	**3.584**
Receitas de aluguéis	**39.027**	**41.244**
Adiantamento de aluguel	**-**	**5.741**
Recebimento de aluguéis	**(39.167)**	**(47.531)**
Saldo final	**2.898**	**3.038**

Movimentação Valores a receber por venda de imóveis:

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

Vendas dos imóveis	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Saldo inicial	**333.781**	**370.183**
Vendas e atualizações reconhecidas no exercício	**150.835**	**208.648**
Distrato parcial contrato (Nota 6)	**(24.553)**	**-**
Recebimento por vendas de propriedades para investimento	**(255.582)**	**(245.050)**
Saldo final	**204.481**	**333.781**

8. Taxa de administração, gestão, custódia e consultoria

Pela administração do Fundo, , é devida ao Administrador a taxa de administração, equivalente a 0,0875% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo (0,125% pela administração, gestão e custódia até 18 de dezembro de 2023)

A taxa de administração devida ao Administrador deverá observar o valor mínimo mensal de R$16,5 (26,5 até 18 de dezembro de 2022), valor este que é corrigido anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

A taxa de administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as despesas de serviços de taxa de administração montam a R$1.137 (R$ 1.175 em 31 de dezembro de 2022).

Pela gestão do fundo, é devida ao Gestor a taxa de gestão, equivalente a 0,0375% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo. A taxa de gestão devida ao Gestor deverá observar o valor mínimo mensal de R$8.

Pela custódia do Fundo, é devida ao custodiante a taxa fixa de R$ 2, atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.

Pelos serviços desempenhados pelo Consultor imobiliário, a qual realiza atividades como consultoria de arrendamento, análise, recomendação e estruturação de novos investimentos imobiliários e projeto, consultoria e recomendação na alienação de ativos, recomendação da contratação de prestador de serviço e a elaboração de relatórios com o desempenho dos ativos imobiliários do Fundo, é devida ao consultor o valor fixo de R$ 375. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as despesas de serviços de consultoria imobiliária montam a R$4.500 (R$ 4.000 em 31 de dezembro de 2022).

9. Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

dezembro de cada ano. A apuração e distribuição dos lucros auferidos poderão ser antecipadas mediante recomendação do Comitê de Investimentos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo apurou o montante a distribuir de R$255.057 e distribuiu o montante de R$263.441.

	Exercício Findo em 31/12/2023	Exercício Findo em 31/12/2022
Rendimentos a distribuir		
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	**160.730**	257.667
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	**(17.364)**	(11.781)
(=) Lucro Contábil apurado no período segundo o regime de competência	**143.366**	245.886
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	**(146.910)**	(215.920)
Ajuste a valor justo e lucro na venda	**(117.545)**	(212.882)
Custo das propriedades para investimento vendidas	**(26.467)**	-
Receita de arrendamento não recebida	**(2.898)**	(3.038)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	**453**	6.051
Passivo circulante	**453**	472
Outros	**-**	5.579
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	**258.620**	**249.030**
Recebimento de venda de imóveis	**255.582**	**245.446**
Recebimento de aluguéis de exercícios anteriores	**3.038**	**3.584**
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	**(472)**	(441)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	**255.057**	284.606
Rendimentos Apropriados	**263.441**	273.700
Rendimentos pagos no exercício	**263.441**	273.700
Rendimentos a pagar no exercício seguinte	**-**	-
% Distribuído (*)	**103,29%**	96,17%

10. Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Até 12 de dezembro de 2023, estavam compostas pela 1ª emissão de 400.235 cotas realizada em 03 de janeiro de 2011, pelo valor unitário de R$1.000,00, perfazendo o total de R$400.235, das quais R$35 foram integralizadas em espécie e R$400.200 com bens imóveis (fazendas) através de Escritura Pública de Conferência de Imóveis.

A cisão parcial do Fundo foi realizada a partir da parcela dos imóveis do Fundo, compondo o valor de R$ 84.507, além de R$ 100 referentes aos ativos líquidos do Fundo. Foram cindidas 39.442 cotas, no valor de R$ 84.607.

Além disso, em 18 de dezembro de 2023 foi realizada a 2° emissão de cotas do Fundo pelo valor unitário de R$ 1.000,00, perfazendo o total de R$ 111.338. A integralização foi realizada com

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

Bens Imóveis (fazendas) através da escritura pública de bens imóveis com a conversão pela cota do dia de R$ 2.145,52, conforme boletim de subscrição, representadas por 51.893,25 cotas.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía 412.686,01 cotas a R$ 2.156,12.

11. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (apurada considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio médio do exercício) foi positiva em 15,58% (2022: 25,01%).

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Quantidade de cotas	Rendimentos distribuídos	(*) Rentabilidade %	Percentual médio dos rendimentos distribuídos %
31 de dezembro de 2023	920.245	2.156,12	412.686,01	263.441	12,22%	5.063%
31 de dezembro de 2022	954.500	2.332,90	400.235,00	273.700	25,01%	2.011%

(*) A rentabilidade percentual média das cotas do fundo calculada considerando-se o resultado do período sobre o patrimônio do Fundo.

12. Encargos debitados ao Fundo

	2023		2022	
	Valores	Percentual %	Valores	Percentual %
Despesas com taxa de administração	(1.137)	(0,12%)	(1.175)	(0,12%)
Despesas de auditoria e custódia	(34)	0,00%	(171)	(0,02%)
Despesas de consultoria	(4.500)	(0,49%)	(4.000)	(0,42%)
Despesas legais	(15)	0,00%	(203)	(0,02%)
Outras receitas e despesas	(6.322)	(0,69%)	(4.009)	(0,42%)
	(12.008)	**(1,30%)**	**(9.558)**	**(1,00%)**

(*) Composto substancialmente pela despesa de corretagem nos exercícios de 31 de dezembro de 2023 e 2022 nos valores de R$5.003 e R$2.189, respectivamente.

O percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio do fechamento do exercício de 2023 e de 2022, no valor de R$920.245 e R$ 954.500, respectivamente.

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

13. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 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 Instrução Normativanº1.585.

14. Demandas judiciais

Em 31 dezembro de 2023, o Fundo possuía seis ações de natureza cível e trabalhista, que na avaliação dos Administrador e seus consultores jurídicos, apresentávamos riscos abaixo descritos:

1 - Ação de Constituição de Servidão Administrativa, perante a Vara única da Comarca de Itambé/PE. Na ação, o Autor requereu Servidão de Passagem de uma determinada área, com previsão de pagamento de indenização ao Fundo referente à área atingida pela servidão. Não há como estimar ainda o valor real da indenização devida ao Fundo, pois este carece de perícia judicial para sua determinação. Contudo, a autora ofertou, em sua inicial, como indenização ao Fundo, o valor de R$177, sendo este por hora, o valor envolvido na causa;

2 - Ação de Constituição de Servidão Administrativa, perante a Vara única da Comarca de Pedras de Fogo/PB. Na ação, o autor requereu Servidão de Passagem de uma determinada área, com previsão de pagamento de indenização ao Fundo referente à área atingida pela servidão. Não há como estimar ainda o valor real da indenização devida ao Fundo, pois este carece de perícia judicial para sua determinação. Contudo, a autora ofertou, em sua inicial, como indenização ao Fundo, o valor de R$136, sendo este por hora, o valor envolvido na causa;

3 - Ação de usucapião perante a Vara única de Itambé/PE. Na ação, o autor requereu o usucapião de uma área de 2,8273 hectares registrada na matrícula 3.107 registrada na comarca de Itambé/PE. O Fundo não é o proprietário da área envolvida, uma vez que seu imóvel apenas

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

confronta com a área objeto do Usucapião. Não há valor devido ao Fundo pois é apenas confrontante. A autora atribuiu, em sua inicial, o valor da causa de R$60;

4 – Ação de Constituição de Servidão Administrativa perante a Vara única da Comarca de Alhambra/PB. Na ação, o autor requereu Servidão de Passagem de uma determinada área, com previsão de pagamento de indenização ao Fundo referente à área atingida pela servidão. Não há como estimar ainda o valor real da indenização devida ao Fundo, pois este carece de perícia judicial para sua determinação. Contudo, a autora ofertou, em sua inicial, como indenização ao Fundo, o valor de R$86, sendo este por hora, o valor envolvido na causa;

5 – Ação de Constituição de Servidão Administrativa perante a Vara única da Comarca de Santa Rita/PB. Na ação, o auditor requereu Servidão de Passagem de uma determinada área, com previsão de pagamento de indenização ao Fundo referente à área atingida pela servidão. Não há como estimar ainda o valor real da indenização devida ao Fundo, pois este carece de perícia judicial para sua determinação. Contudo, a autora ofertou, em sua inicial, como indenização ao Fundo, o valor de R$153, sendo este por hora, o valor envolvido na causa;

6 - Ação de Constituição de Servidão Administrativa perante a 2° Vara de Canguaretama/RN. Na ação, o auditor requereu Servidão de Passagem de uma determinada área, com previsão de pagamento de indenização ao Fundo referente à área atingida pela servidão. A autora ofertou o depósito judicial prévio a título de indenização no valor de R$ 50, mais R$ 6 a título de honorários periciais, sendo este o valor envolvido na causa. Os advogados avaliaram as causas em questão foram classificadas com a probabilidade de perda como possível.

Os advogados avaliaram as causas em questão foram classificadas com a probabilidade de perda como possível.

15. Prestadores de serviços

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Gestor:	Legend WM Gestão de Recursos Ltda.
Distribuidor:	Banco Genial S.A.
Escriturador:	Banco Genial S.A.
Consultor imobiliário:	Tavares de Melo Empreendimentos S.A.
Controladoria, custodiante, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

16. Partes relacionadas

a) Saldos em aberto com parte relacionada

O saldo de disponibilidades com parte relacionada está demonstrado a seguir:

	31/12/2023	31/12/2022

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

Disponibilidades	22	6

b) Operações compromissadas

Em atendimento à Instrução n° 514/11 da CVM, apresentamos os quadros abaixo contendo informações referentes às operações de compra e venda de operações compromissadas realizadas com Banco Genial S.A, Administrador do Fundo:

Mês/Ano	Operações compromissadas realizadas com partes relacionadas/total de operações compromissadas	Volume médio diário/Patrimônio médio diário do Fundo	Taxa Média contratada/Taxa SELIC	Parte Relacionada
01/2023	100,00	0,21	0,9634	Banco Genial S.A.
02/2023	82,35	0,66	0,9634	Banco Genial S.A.
03/2023	91,67	0,80	0,9634	Banco Genial S.A.
04/2023	100,00	0,54	0,9634	Banco Genial S.A.
05/2023	100,00	0,33	0,9634	Banco Genial S.A.
06/2023	95,45	0,17	0,9634	Banco Genial S.A.
07/2023	100,00	0,32	0,9634	Banco Genial S.A.
08/2023	100,00	0,44	0,9620	Banco Genial S.A.
09/2023	100,00	0,20	0,9614	Banco Genial S.A.
10/2023	100,00	0,27	0,9605	Banco Genial S.A.
11/2023	100,00	0,71	0,9589	Banco Genial S.A.
12/2023	100,00	1,23	0,9579	Banco Genial S.A.

c) Despesas

As transações entre o Fundo e a instituição administradora seguem no demonstrativo abaixo:

Despesas	Exercício findo em 31/12/2023	Exercício findo em 31/12/2023
Taxa de Administração	**1.137**	**1.175**

Passivo	Exercício findo em 31/12/2023	Exercício findo em 31/12/2023
Taxa de administração a pagar	**77**	**102**

O Fundo incorreu ainda em despesas de serviços de consultoria imobiliária no montante de R$4.500 (R$ 4.000 em 31 de dezembro de 2022), e estão representadas pelos serviços contratados junto à Tavares de Melo Empreendimentos S.A.

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

17. Divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede do Administrador assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC nº 48 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração, 39 – Instrumentos Financeiros: Apresentação e 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias 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 e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	**-**	**5.444**	**-**	**5.444**
Cotas de fundos de investimento	**-**	**553**	**-**	**553**
Letra de Crédito Imobiliário	**-**	**27.180**		**27.180**
Propriedades para investimento	**-**	**-**	**655.411**	**655.411**
Total do ativo	**-**	**33.177**	**655.411**	**688.588**

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	**-**	**6.654**	**-**	**6.654**
Cotas de fundos de investimento	**-**	**8.559**	**-**	**8.559**
Propriedades para investimento	**-**	**-**	**637.317**	**637.317**
Total do ativo	**-**	**15.213**	**637.317**	**652.530**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

19. Custódia dos títulos da carteira

As cotas de fundos de investimento são escriturais e controladas pelos seus respectivos administradores.

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil.

Os títulos privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3 S.A. – Seguimento CETIP.

20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, o Administrador contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

21. Comitê de investimentos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram realizadas as seguintes reuniões do Comitê:

Nº da Reunião	Data	Deliberação	Valor
219	03/01/2023	Antecipação de resultado	6.500
220	12/01/2023	Antecipação de resultado	3.000
221	19/01/2023	Antecipação de resultado	3.000
222	13/02/2023	Antecipação de resultado	2.000
223	14/02/2023	Alienação de 18,08 hectares da Fazenda Torre II	-
224	13/03/2023	Antecipação de resultado	2.000
225	24/03/2023	Antecipação de resultado	30.000
226	30/03/2023	Antecipação de resultado	4.500
227	10/04/2023	Antecipação de resultado	19.000
228	11/04/2023	Antecipação de resultado	3.000
229	13/04/2023	Antecipação de resultado	4.000

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

230	04/05/2023	Antecipação de resultado	7.000
231	08/05/2023	Antecipação de resultado	24.000
232	12/05/2023	Antecipação de resultado	2.000
233	13/06/2023	Antecipação de resultado	2.000
234	05/07/2023	Antecipação de resultado	2.891
235	11/07/2023	Antecipação de resultado	3.500
236	08/08/2023	Antecipação de resultado	6.000
237	10/08/2023	Antecipação de resultado	2.000
238	15/08/2023	Antecipação de resultado	2.000
239	25/08/2023	Antecipação de resultado	10.000
240	30/08/2023	Antecipação de resultado	5.900
241	04/09/2023	Antecipação de resultado	10.000
242	11/09/2023	Antecipação de resultado	2.000
243	20/09/2023	Desmembramento e abertura de nova matrícula	-
244	29/09/2023	Antecipação de resultado	1.500
245	02/10/2023	Antecipação de resultado	1.000
246	10/10/2023	Antecipação de resultado	2.000
247	18/10/2023	Antecipação de resultado	3.200
248	25/10/2023	Desmembramento e abertura de nova matrícula	-
249	01/11/2023	Antecipação de resultado	17.000
250	10/11/2023	Antecipação de resultado	2.000
251	30/11/2023	Antecipação de resultado	69.000
252	11/12/2023	Antecipação de resultado	2.000
253	11/12/2023	Antecipação de resultado	9.450
254	12/12/2023	Cisão do fundo	-
			263.441

22. Assembleias do Fundo

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 12 de dezembro de 2023, foram deliberadas: (i) a cisão parcial do patrimônio do Fundo, qual seja: (a) parcela dos ativos líquidos do Fundo, correspondente a R$ 100 e (b) imóveis em 12 de dezembro de 2023 (“Data da Cisão”) e posterior incorporação da parcela cindida ao Exitus Plus Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 53.076.746/0001-45; (ii) a aprovação da 2ª emissão de cotas do Fundo, todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; (iii) sobre a integralização dos Imóveis de propriedade da Tavares de Melo Empreendimentos S.A., sociedade anônima fechada, com sede na cidade de Recife, estado Pernambuco, na Avenida Antonio de Góes, Bairro do Pina, n.º 60, sala 901, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 08.039.919/0001-09 (“Tavares de Melo”), Consultor Imobiliário e cotista do Fundo, nos termos do Artigo 34, inciso I da Instrução CVM nº 472; (iv) a transformação do Fundo em um Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais na categoria imobiliário, com a consequente alteração da política de investimento do Fundo para constar os ativos integrantes da cadeia do agronegócio, dos Fatores de Risco associados ao Fundo e a realização dos demais ajustes necessários no Regulamento do Fundo para refletir a transformação acima, bem como sua adaptação à Resolução CVM 175. Desta forma, o novo Regulamento passará a vigorar a partir de 18 de dezembro de 2023.

Os saldos dos ativos e passivos a serem cindidos pelo Fundo na data-base são demonstrados abaixo:

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário (anteriormente denominado Êxitus Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 12.358.507/0001-09

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores em R$ mil, exceto o valor unitário das cotas)

Ativos cindidos	Valor cindido
Bancos conta movimento	**100**
Propriedades para investimento	**84.507**
Total cindido	**84.607**
Valor da cota do Fundo no dia da cisão (R$)	**2.145,06352703**
Quantidade de cotas cindidas	**39.442,7406852**
Valor da cota do Fundo Incorporador (R$)	**1.000,000000**
Quantidade de cotas atribuída ao Fundo Incorporador	**84.607,1844500**

Em 18 de dezembro de 2023 passou a vigorar o novo regulamento aprovado na Assembleia realizada em 12 de dezembro de 2023, passando as taxas a serem calculadas da seguinte forma:

Taxa de Administração

Será cobrada Taxa de Administração, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa: 0,0875% (oitocentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano (base 252 dias)
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência. (iv) Valor Mínimo: R$16.550,00 (dezesseis mil quinhentos e cinquenta reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo

Taxa de Gestão

Será cobrada Taxa de Gestão, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa: 0,0375 % (trezentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano (base 252 dias)
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.
(iv) Valor Mínimo: R$7.950,00 (sete mil novecentos e cinquenta reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.

Remuneração do Consultor Especializado

Pelos serviços desempenhados pelo Consultor Especializado, será devida pela Classe, uma taxa nos seguintes parâmetros

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

(i) Valor da Remuneração: R$375 (trezentos e setenta e cinco mil reais). (ii) Periodicidade de cobrança: mensal. (iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.

Taxa Máxima de Custódia
A Taxa Máxima de Custódia, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe é fixada nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa Fixa: R$ 2. (dois mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.
(ii) Periodicidade de cobrança: Mensal
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração.

23. Informações adicionais

a. Regulamentação CVM

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 472. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

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

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

b. Mudanças na tributação

Em 30 de outubro de 2023 foi sancionada a **Lei nº 14.711** que altera as regras de tributação de investimentos estrangeiros em Fundos de Investimento em Participações (FIP). Dentre outras mudanças, para esses investimentos serem isentos do imposto de renda, o FIP precisa ser classificado como uma "entidade de investimento", segundo a regulamentação do Conselho Monetário Nacional (CMN).

Em 12 de dezembro de 2023, foi sancionada a **Lei nº 14.754** que dispõe, dentre outras matérias, sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País, equiparando as regras tributárias entre fundos de condomínios abertos e fechados. A Lei entrou em vigor na data da sua publicação, produzindo efeitos imediatos para determinados dispositivos e, a partir de 1º de janeiro de 2024, para os principais dispositivos.

Em 29 de dezembro de 2023, foi sancionada a **Lei nº 14.789** que alterou alguns dispositivos da Lei nº 14.754 relacionados à apuração da base de cálculo do imposto.

A Lei nº 14.754 consolida as regras de tributação dos fundos de investimento. Os investidores brasileiros em FIP, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) e Fundo de Investimento em Índice de Mercado (ETF) serão tributados pelo imposto de renda somente na data do resgate de cotas, sem a tributação periódica conhecida como "come-cotas", desde que esses fundos sejam classificados como entidades de investimento. Ademais, o FIDC precisa aplicar no mínimo 67% da sua carteira em direitos creditórios.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2023, o CMN aprovou a Resolução nº 5.111 que regulamenta os conceitos de entidade de investimento e de direitos creditórios, para efeitos do disposto nas Leis nº 14.711 e 14.754.

A Resolução CMN conceitua entidade de investimento como os fundos de investimento que possuem gestão profissional, representada por agentes ou prestadores de serviços com poderes para tomar decisões de investimento e de desinvestimento de forma discricionária, com o propósito de obter retorno por meio de apreciação do capital investido ou de renda, ou ambos.

Em relação ao conceito de direitos creditórios para fins da composição da carteira de FIDC, a Resolução CMN contempla os ativos financeiros que tipicamente compõem a carteira desses fundos, como duplicatas, carteiras de crédito vencidas, precatórios e outros. Ficam de fora do conceito de direitos creditórios, para efeitos da Lei nº 14.754, somente os ativos de renda fixa tradicionais, como os títulos públicos e os Certificados de Depósito Bancário (CDB's), com o objetivo de evitar que o FIDC venha a ser utilizado para esses investimentos. O FIDC disporá do prazo de 6 meses para adequar a sua carteira.

Segundo a Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, os cotistas de FIP, FIDC e ETF que não forem classificados como entidades de investimento passarão a estar sujeitos à tributação

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

periódica do "come-cotas" a partir de 2024. Os rendimentos produzidos passarão a estar sujeitos ao imposto de renda na fonte de 15%, retido semestralmente em maio e novembro de cada ano. As cotistas pessoas físicas desse Fundos tiveram o direito de optar pelo pagamento antecipado do imposto de renda sobre os rendimentos acumulados até 31 de dezembro de 2023 a uma alíquota reduzida de 8%, dividido em seis parcelas. A primeira parcela do imposto deveria ser paga até o dia 29 de dezembro de 2023 e as demais devem ser pagas entre janeiro e maio de 2024.

De acordo com o Art. 26, § 2º e § 3º, da Lei nº 14.754, para fins de apuração da base de cálculo do imposto, não será computada a contrapartida positiva ou negativa decorrente da avaliação, pelo valor patrimonial ou pelo valor justo das Investidas, desde que o ganho ou a perda esteja evidenciada em subconta nas demonstrações contábeis do Fundo não classificado como entidades de investimento.

Ainda, de acordo com o Art. 26, § 6º-A, da Lei nº 14.754, incluído pela Lei nº 14.789, de 29 de dezembro de 2023, os valores recebidos pelo FIP de suas empresas investidas, inclusive na forma de dividendos e juros sobre o capital próprio ou em virtude de baixa ou liquidação de investimento, não comporão a base de cálculo do imposto de renda, desde que o Fundo não classificado como entidades de investimento reinvista esses valores em ativos autorizados no prazo estabelecido para a verificação do enquadramento da sua carteira, conforme regulamentação da CVM, hipótese em que o valor correspondente será transferido da subconta do investimento original para a subconta do novo investimento.

c. Rendimento acumulado

Conforme Art. 27 da Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, os rendimentos apurados até 31 de dezembro de 2023 nas aplicações nos fundos de investimento que não estavam sujeitos até o ano de 2023 ao come-cotas - tributação periódica nos meses de maio e novembro de cada ano, e que estarão sujeitos à tributação periódica a partir do ano de 2024, com base nos Arts. 17 ou 26 da referida Lei, foram apropriados pro rata tempore até 31 de dezembro de 2023, com a incidência do IRRF à alíquota de 15%. De acordo com o Art. 28 dessa Lei, os cotistas pessoas físicas tiveram o direito de optar pelo pagamento antecipado do imposto de renda, em duas etapas, a uma alíquota reduzida de 8%: (i) na primeira, com o pagamento do imposto sobre os rendimentos apurados até 30 de novembro de 2023; (ii) na segunda, com o pagamento do imposto sobre os rendimentos apurados de 1º de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023.

24. Eventos subsequentes

Conforme Ata da Assembleia Especial Extraordinária realizada em 09 de fevereiro de 2024, foi deliberada a alteração do Artigo 6.8 do Anexo do Regulamento do Fundo para prever que as cotas do
Fundo somente poderão ser negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, nos termos e restrições da Regulação.

DocuSign Envelope ID: 97FDF5AE-CF01-46B3-BA43-F6AF910D499C

Em Instrumento Particular do Administrador de 21 de fevereiro de 2024, foram avaliados os seguintes pontos:

I. Em 31 de março de 2023, foi enviado para os cotistas do Fundo, a Consulta Formal de Voto para Assembleia Geral Ordinária do Fundo, realizada em 02 de maio de 2023 ("Assembleia"), sendo certo que, o documento em referência foi substituído por nova Consulta Formal de Voto, enviada em 10 de abril de 2023 ("Nova Consulta Formal"), a qual incluiu novos itens nas matérias das ordens do dia e tornou a Assembleia em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

II. Por um equívoco, na ata da Assembleia não constaram as matérias das ordens do dia referentes aos itens (i), (iii) e (iv) da Consulta Formal de Voto para Assembleia, quais sejam: (a) a indicação pelas composições de grupos de Cotistas, (b) a eleição dos membros para compor o Comitê de Investimentos do Fundo, e seus suplentes, e (c) a Homologação dos Representantes das Famílias, na forma estipulada no Acordo de Cotistas. Desta forma, o Administrador, vem, por meio deste instrumento:

   a) Rerratificar a ata da Assembleia, de modo a fazer constar as deliberações dos Cotistas acerca dos itens (i), (iii) e (iv) da Nova Consulta Formal, sendo certo que a ata em referência passará a vigorar com a redação do Anexo I deste instrumento.

   b) Informar que os efeitos deste instrumento irão retroagir ao dia de realização da Assembleia.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC-RJ097090/O-4

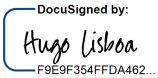
DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 97FDF5AECF0146B3BA43F6AF910D499C
Status: Concluído
Assunto: Complete com a DocuSign: Demonstrações Financeiras_Êxitus_31.12.2023.pdf
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Envelope fonte:
Documentar páginas: 43
Assinaturas: 1
Remetente do envelope:
Certificar páginas: 6
Rubrica: 0
Rafael Guerra
Assinatura guiada: Ativado
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
São Paulo, São Paulo 04538-132
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília
rafael.guerra@pwc.com
Endereço IP: 54.94.244.235

Rastreamento de registros

Status: Original 28 de março de 2024 | 19:33	Portador: Rafael Guerra rafael.guerra@pwc.com	Local: DocuSign
Status: Original 28 de março de 2024 | 19:39	Portador: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Hugo Lisboa hugo.lisboa@pwc.com Partner PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	DocuSigned by:  F9E9F354FFDA462... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 134.238.160.120	Enviado: 28 de março de 2024 | 19:35 Visualizado: 28 de março de 2024 | 19:38 Assinado: 28 de março de 2024 | 19:39

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Leonardo Galant leonardo.galant@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 04 de setembro de 2023 | 14:55 ID: 9312d182-04a3-4640-a094-decee3965585 Nome da empresa: PwC	**Copiado**	Enviado: 28 de março de 2024 | 19:35 Visualizado: 28 de março de 2024 | 19:43

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Pedro Sousa pedro.sousa@pwc.com Senior Manager PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	**Copiado**	Enviado: 28 de março de 2024 | 19:35
Rafael Guerra rafael.guerra@pwc.com Manager Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	**Copiado**	Enviado: 28 de março de 2024 | 19:39 Visualizado: 28 de março de 2024 | 19:39 Assinado: 28 de março de 2024 | 19:39

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	28 de março de 2024 | 19:35
Entrega certificada	Segurança verificada	28 de março de 2024 | 19:38
Assinatura concluída	Segurança verificada	28 de março de 2024 | 19:39
Concluído	Segurança verificada	28 de março de 2024 | 19:39

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para:

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.