
Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

(CNPJ nº 23.570.871/0001-46)

***(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de
Títulos de Valores Mobiliários S.A.)***

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2023

e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII ("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 (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

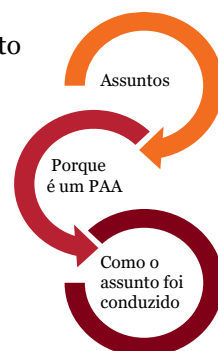
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as 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.





Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3.c (i) e 5)	
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 de especialistas externos. A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, considerando a utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis. Portanto, a realização desses investimentos pode resultar em valores diferentes daqueles originalmente estimados.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, a atualização de nosso entendimento do processo adotado pela administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento. Realizamos o entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela administração e seus especialistas externos na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Inspecionamos a aprovação formal pela administração do Fundo, do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos. Consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração para garantir a existência e adequada mensuração dos investimentos do Fundo são consistentes e estão alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.

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.

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,



Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.)

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.
- Concluimos 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.
- 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.



Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários S.A.)

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2024.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers'.

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

DocuSigned by
Caio Fernandes Arantes
Assinado por: CAIO FERNANDES ARANTES 1485911870
CPF: 1485911870
Papel: Selo
Data/Hora da Assinatura: 28 de março de 2024 | 16:48 BRT
O ICP-Brasil, OJ - Secretário da Receita Federal do Brasil - RFB
C-06
Diretor: AC 1526164-000-05
ICP-Brasil

Caio Fernandes Arantes
Contador CRC 1SP222767/O-3

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII
CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

ATIVO	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL	PASSIVO	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
ATIVO CIRCULANTE		11.419	2,68%	18.162	4,06%	PASSIVO CIRCULANTE		4.283	1,01%	10.983	2,46%
Disponibilidades		668	0,15%	1.462	0,33%	Provisões e contas a pagar					
Banco Santander (Brasil) S.A.(*)	15	13	0,00%	7	0,00%	Despesas condominiais		21	0,00%	172	0,04%
Outros bancos		655	0,15%	1455	0,33%	Taxa de administração a pagar (*)		12	0,00%	22	0,00%
Aplicações financeiras		6.994	1,64%	11.488	2,57%	Rendimentos a distribuir	10	2.366	0,56%	2.440	0,55%
De natureza não imobiliária						Impostos e contribuições a pagar		9	0,00%	63	0,01%
Letras Financeiras do Tesouro	4	6.994	1,64%	11.488	2,57%	Desmobilização		1.596	0,38%	1.596	0,36%
						Outros valores a pagar		279	0,07%	6.690	1,50%
Outros créditos		3.757	0,88%	5.212	1,16%	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		299.046	70,30%	314.897	70,47%
Contas a Receber de Aluguéis	5 (v)	3.152	0,74%	4.439	0,99%	Exigível a longo prazo					
Despesas antecipadas		14	0,00%	773	0,17%	Valor a pagar CRI		299.046	70,30%	314.897	70,47%
Outros valores a receber		591	0,14%	-	0,00%						
ATIVO NÃO CIRCULANTE		717.300	168,62%	754.575	168,87%	TOTAL PASSIVO		303.329	71,31%	325.880	72,93%
Investimento		717.300	168,62%	754.575	168,87%	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		425.390	100,00%	446.857	100,00%
Propriedades para Investimento						Cotas integralizadas		543.498	127,76%	513.498	114,91%
Imóveis Acabados	5	717.300	168,62%	754.575	168,87%	Gastos com colocação de cotas		(20)	0,00%	(20)	0,00%
						Amortização de cotas		(261.003)	-61,36%	(261.003)	-58,41%
						Rendimentos distribuídos		(119.701)	-28,14%	(90.345)	-20,22%
						Lucro acumulados		262.616	61,74%	284.727	63,72%
TOTAL ATIVO		728.719	171,31%	772.737	172,93%	TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		728.719	171,31%	772.737	172,93%

(*) Operações realizadas com partes relacionadas
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota e valor patrimonial da cota)

	Nota	2023	2022
Propriedades para investimento			
Receita com aluguel de propriedade para investimento	5	43.385	27.988
Devolução de aluguéis	5	-	(100)
Ajuste ao valor justo	5	(37.275)	(13.275)
Despesas de condomínio		(2.257)	(2.584)
Despesa com imposto predial territorial urbano (IPTU)		-	-
Outras receitas/despesas com propriedade para investimentos		(347)	(817)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		3.506	11.212
Outros Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		(30.891)	(7.472)
Resultado de Juros (CCI) - CRI a pagar		(30.891)	(7.472)
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		(27.385)	3.740
Outros Ativos Financeiros		1.714	3.556
Resultado com Letra Financeira do Tesouro		2.138	3.534
Marcação a valor justo - Letras Finceira do Tesouro		(424)	22
Receitas / (despesas) operacionais e administrativas		3.560	(7.919)
Despesa de taxa de administração (*)	12	(140)	(132)
Despesas de auditoria e custódia		(87)	(190)
Despesas com publicação e correspondência		(5)	(8)
Taxa de fiscalização CVM		(40)	(28)
Despesa com serviços de avaliação		(10)	-
Despesas com consultoria		(217)	(992)
Compensação de Renda Mínima Garantida		4.451	(4.450)
Despesas com desmobilização		-	(1.431)
Despesas com incentivo de locação		-	(169)
Despesas com obras		-	(519)
Outras despesas e receitas		(392)	-
Lucro/Prejuízo líquido dos exercícios		(22.111)	(623)
Quantidade de cotas		543.497.662	513.497.665
Lucro por cota - R\$		(0,04)	(0,00)
Valor patrimonial da cota - R\$		0,78	0,87

(*) Operações realizadas com partes relacionadas
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19

Demonstração das mutações do Patrimônio Líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

Mutações do patrimônio líquido do exercício	Nota	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros Acumulados	Rendimentos Distribuídos	Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021		513.498	(261.003)	(20)	285.350	(54.537)	483.288
Integralização de cotas no período	8.a	-	-	-	-	-	-
Rendimentos apropriados	10.	-	-	-	-	(35.808)	(35.808)
Lucros do exercício		-	-	-	(623)	-	(623)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		513.498	(261.003)	(20)	284.727	(90.345)	446.857
Integralização de cotas no período	8.a	30.000	-	-	-	-	-
Rendimentos apropriados	10.	-	-	-	-	(29.356)	(29.356)
Lucros do exercício		-	-	-	(22.111)	-	(22.111)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		543.498	(261.003)	(20)	262.616	(119.701)	425.390

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

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19

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

(Em milhares de Reais)

	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de Aluguéis	42.096	29.257
Devolução de Aluguéis	-	(100)
Intermediação de Aluguéis	-	(470)
Pagamento de Taxas de Condominiais	(2.408)	(2.460)
Pagamento de Despesas com Usufruto	(347)	(330)
Recebimento - desmobilização	-	-
Pagamento de Impostos (IPTU)	-	(1)
Pagamento com publicação e correspondência	(5)	(7)
Pagamento da Taxa de Administração	(150)	(120)
Pagamento de Auditoria e Custódia	(127)	(190)
Pagamento de Taxa de Fiscalização - CVM	(40)	(40)
Pagamento de despesa de consultoria	(217)	(993)
Pagamento de despesa de serviços especializados	-	-
Outros recebimentos e pagamentos	(288)	73
Caixa líquido das atividades operacionais	38.513	24.619
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Compra de Letras Financeiras do Tesouro	(43.692)	(31.464)
Venda de Letras Financeiras do Tesouro	49.900	59.755
Caixa líquido das atividades de investimento	6.208	28.291
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	30.000	-
Amortização de CRI	(18.957)	(2.271)
Juros recebidos/(pagos) sobre CRI	(27.129)	(15.723)
Rendimentos distribuídos	(29.429)	(34.000)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(45.515)	(51.994)
Variação no caixa e equivalentes	(794)	916
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.462	546
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	668	1.462

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

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 19 de novembro de 2015, e iniciou suas operações em 17 de dezembro de 2015, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como “híbrido de gestão ativa”, por se destinar tanto à renda como ao desenvolvimento para renda. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais.

Entre o período de 19 de outubro de 2018 a 15 de janeiro de 2021, o Fundo foi administrado pelo Banco Múltiplo (“Brasil Plural” ou “Antigo Administrador”), regido pelo regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM nº 175, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Em 15 de janeiro de 2021, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“AGC”), foi aprovada a substituição da Brasil Plural como Administrador do Fundo pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Caceis” ou “Administrador”). A gestão do Fundo, nas modalidades definidas na legislação em vigor, é realizada pela Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no regulamento, por meio de (i) investimentos em ativos alvos; (ii) exploração comercial dos ativos alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos ativos alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigente.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

Em 28 de março de 2024, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

3. Descrição das principais políticas contábeis

a) Caixa e equivalente de caixa

São representados por exclusivamente depósitos bancários.

b) Ativos de natureza não imobiliária

As Letras Financeiras do Tesouro (LFT) são registradas pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente a valor de mercado. As valorizações e as desvalorizações dos títulos públicos estão apresentadas na demonstração do resultado na rubrica "Outros Ativos Financeiros".

c) Ativos de natureza imobiliária

(i) Propriedades para investimento

São propriedades acabadas para auferir receitas de aluguel. As propriedades para investimento são mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial, ou seja, o preço de aquisição mais todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra. Após o reconhecimento inicial, as propriedades são mensuradas pelo valor justo anualmente. Os ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado do exercício.

(ii) Contas a Receber de Aluguéis

Está registrado o valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do respectivo imóvel.

(iii) Certificado de Recebíveis Imobiliários:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) estão sendo demonstrados pelos seus respectivos valores justos, amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado, no exercício em que a variação ou desvalorização tenha ocorrido.

d) Classificação dos instrumentos financeiros

O Fundo aplica o CPC 48 e as deliberações da Instrução CVM nº 516, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia da 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

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

estiverem pronta e regularmente disponíveis a parte 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 foram 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 ou baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) o instrumento estará incluído no Nível 3.

e) Estimativas de julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis para avaliação dos ativos ao seu valor realizável líquido, essas estimativas e premissas podem, no futuro, não refletir exatamente os respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos do Fundo.

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

f) Outros ativos e passivos

Os valores a receber e as obrigações são demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridos.

g) Lucros por cota

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

h) Apuração de resultado

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata dia”.

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária**Letras Financeiras do Tesouro**

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o montante de R\$ 6.994 em Letras Financeiras do Tesouro, o custo atualizado (acrescidos dos rendimentos auferidos) atualizados a valor de mercado as aplicações financeiras classificadas como ativos financeiros em negociação custodiados pela SELIC, estão assim compostos:

	2023	2022
Saldo inicial	11.488	36.224
Compra de Letra Financeira do Tesouro	43.692	31.464
Venda de Letra Financeira do Tesouro	(49.900)	(59.755)
Resultado apropriado com LFT	1.714	3.555
Saldo final	6.994	11.488

Vencimentos dos títulos e valores mobiliários:

Data base	Vencimento	Valor justo	Custo corrigido
2023	LFT - A vencer – acima de 1 ano	6.994	6.748
2023	LFT - A vencer – até 1 ano	-	-
Saldo final (2023)		6.994	6.748
2022	LFT - A vencer – acima de 1 ano	8.472	8.549
2022	LFT - A vencer – até 1 ano	3.016	3.078
Saldo final (2022)		11.488	11.627

5. Propriedades para Investimento**Imóvel:** WT Morumbi – Ala B e 3º andar da Ala A.**Endereço:** Av. das Nações Unidas 14, 261, São Paulo, SP**Área locável:** 47.045,81 m² de área construída (participação do Fundo).**Valor justo:** R\$ 717.300

O critério de mensuração desse investimento é o valor justo.

O imóvel comercial e acabado adquirido para renda ou apreciação de capital no longo prazo é classificado como propriedade para investimento. Até 15 de dezembro de 2020, o Fundo possuía 100% de participação no imóvel.

Em 16 de dezembro de 2020, o Fundo realizou a venda de 25% da propriedade de investimento para a Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário.

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo é proprietário do imóvel WT Morumbi, imóvel comercial de alto padrão. Avaliações do valor justo do imóvel devem ser anualmente.

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

O imóvel está localizado em um dos principais polos de escritórios da RMSP – a Região Marginal (Pinheiros). A ocupação predominantemente comercial às principais vias e imediações, com edifícios de escritórios, hotéis e comércio local.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o imóvel possui 100% de taxa de ocupação (2022 – 100% de taxa de ocupação).

ii. Classificação e critério adotado na mensuração

A definição do valor de mercado para o imóvel é feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local. Deste modo, foi utilizado as seguintes metodologias para a determinação do aluguel de mercado e do valor de mercado do imóvel, conforme descrito a seguir:

*Valor de Mercado do Imóvel | Método da Renda***Base Fluxo de Caixa Descontado (FCD)**

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento/descontos apropriadas e os eventos de contrato (carências, reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Em contrapartida, estimamos uma absorção destas áreas vagas ao longo do tempo e projetamos a locação do empreendimento a valor de mercado.

iii. Atualização das propriedades para investimento

As avaliações do valor justo do Imóvel devem ser atualizadas a cada seis meses, conforme o regulamento do Fundo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os valores de mercado correspondentes a propriedade para investimento, estão suportados por avaliação externa elaborada por empresa especializada, efetuada na data base de 30 de novembro de 2023.

Os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente a taxa entre 7,00% e 8,00% ao ano (entre 7,25% e 8,25% em 2022), a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa aplicada em capitalização foi entre 6,75% e 7,75% ao ano (entre 6,75% e 7,75% ao ano em 2022) e taxa de vacância entre 10% e 15% (entre 10% e 15% ao ano em 2022).

iv. Movimentação do Imóvel

A movimentação ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está descrita a seguir:

WT Morumbi	
Saldo final 31 de dezembro de 2022	767.850
Ajustes ao Valor Justo Imóvel	(13.275)
Saldo final 31 de dezembro de 2022	754.575
Ajustes ao Valor Justo Imóvel	(37.275)

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Saldo final 31 de dezembro de 2023	717.300
---	----------------

O Imóvel acabado de propriedade de investimento encontra-se segurado por valores considerados suficientes, pela Administradora e Gestora, para cobrir eventuais perdas do Fundo.

v. Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui R\$ 3.152 a receber com “Contas a Receber de Aluguéis” (2022 – R\$ 4.439).

6. Obrigação por aquisição de Imóvel**a) Aquisição de imóveis a pagar**

A aquisição do imóvel se deu pelo pagamento de R\$ 97.904 no momento da compra, com recursos próprios e R\$ 452.331 a pagar, que serão honrados através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) – 132ª Série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o valor atualizado referente a obrigação do Fundo é de R\$ 299.046 (2022– R\$ 314.897), tendo incorrido em despesa financeira de R\$ 30.891 (2022 – R\$ 7.472).

Em Assembleia Geral de Titulares do CRI, realizada em 17 de novembro de 2021, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos:

- i. Alteração da remuneração passando de 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 1,45% ao ano, para remuneração atrelada ao IPCA, bem como juros remuneratórios de 6% ao ano, a partir do fechamento de 12 de novembro de 2021;
- ii. Alteração dos Juros Remuneratórios de 12% ao ano, do Contrato Lastro para a nova remuneração, bem como a aplicação desta nova remuneração a partir de 12 de novembro de 2021;
- iii. Alteração do prazo de emissão para 5.808 (cinco mil, oitocentos e oito) dias contados a partir da data de emissão, bem como a data de vencimento dos CRI para 12 de novembro de 2031;
- iv. Alteração dos termos e condições do pagamento antecipado facultativo, conforme disposto na Cláusula 6.4 do Termo de Securitização, para prever a possibilidade de realização do pagamento antecipado facultativo apenas a partir de 12 de novembro de 2023, bem como alterar os valores de prêmio pelo pagamento antecipado facultativo, conforme Quinto Aditamento ao Termo de Securitização, o qual deverá observar o disposto a seguir:

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Período	Prêmio
A partir de 12 de novembro de 2023 (inclusive) até 12 de novembro de 2025 (exclusive)	1,50%
A partir de 12 de novembro de 2025 (inclusive) até 12 de novembro de 2027 (exclusive)	1,25%
A partir de 12 de novembro de 2027 (inclusive) até 12 de novembro de 2029 (exclusive)	1,00%
A partir de 12 de novembro de 2029 (inclusive) até 11 de novembro de 2031 (inclusive)	0,75%

v. Possibilidade de realização do pagamento antecipado facultativo anual, bem como a alteração a Cláusula 6.5 do Termo de Securitização, de forma a autorizar, desde a presente data, a realização de um único pagamento antecipado facultativo por ano, desde que realizada em uma Data de Aniversário, de até 10% (dez por cento) do saldo devedor do CRI apurado no Dia Útil anterior a comunicação enviada pelo Devedor à Securitizadora solicitando o referido pagamento antecipado facultativo anual ou 10% (dez por cento) do saldo devedor do CRI apurado 90 (noventa) dias antes da Data de Aniversário mais próxima da comunicação encaminhada pelo Devedor à Securitizadora solicitando o referido pagamento antecipado facultativo anual, dos dois o que for menor ("Pagamento Antecipado Facultativo Anual");

vi. Aprovou, de forma excepcional, a realização do pagamento antecipado obrigatório pelo Fundo do montante correspondente a R\$ 2.162, em 19 de novembro de 2021.

vii. Substituição do Atual Agente Fiduciário, Pentágono S.A. DTVM, da qualidade de agente fiduciário e instituição custodiante na Emissão, para o Novo Agente Fiduciário, Vórtx DTVM Ltda., nos termos do item "b" da Cláusula 13.6. do Termo de Securitização, bem como novos termos de sua remuneração. O Novo Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e do Termo de Securitização, conforme aplicáveis;

viii. Inclusão de novas informações relacionadas à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, incluindo, mas não se limitando, ao montante dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente recebidos no mês em referência, bem como a data do recebimento de tais recursos que devem constar no relatório mensal da Securitizadora, conforme previsto na Cláusula 12.2.1 do Termo de Securitização, conforme Quinto Aditamento ao Termo de Securitização;

ix. Alteração da Cláusula 1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, de modo a restar claro que a Cessão Fiduciária incide sobre 75% dos direitos creditórios oriundos da exploração dos Imóveis Totais (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária), correspondente a 100% dos direitos

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

creditórios oriundos da exploração dos Imóveis TM (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária), os quais são de titularidade do Fiduciante, conforme Segundo Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária;

x. Repactuação de determinados termos e condições do Contrato Lastro, incluindo, mas não se limitando, ao prazo para pagamento e termos e condições de pagamento antecipado;

xi. Aprovação do não pagamento dos Juros 13/Out-12/Nov , em razão da sua incorporação ao saldo devedor dos CRI, bem como aprovou que os juros remuneratórios referente ao período compreendido entre 12 de novembro de 2021 e 19 de novembro de 2021 foram pagos em 19 de novembro de 2021.

Abaixo segue movimentação do fluxo de pagamento da dívida no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Certificados de Recebíveis Imobiliários - A pagar	
Saldo final 31 de dezembro de 2021	325.419
Juros recebidos/(pagos) sobre CRI	(15.723)
Amortização	(2.271)
Resultado de Juros	7.472
Saldo final 31 de dezembro de 2022	314.897
Juros recebidos/(pagos) sobre CRI	(27.129)
CRI liquidados no exercício - conta arrecadadora	(656)
Amortização	(18.957)
Resultado de Juros	30.891
Saldo final 31 de dezembro de 2023	299.046

7. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da Administradora e dos membros do Comitê de Investimento em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e/ou os membros do Comitê de Investimento mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, conforme detalhados abaixo os principais fatores de riscos:

- i. **Riscos relacionados à liquidez.** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo este objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

- ii. **Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações do Imóvel e exploração de outros Ativos Imobiliários que eventualmente sejam adquiridos pelo Fundo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários do Imóvel, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa e/ou imóveis. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

- iii. **Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

- iv. **Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência para aquisição de novas cotas.

- v. **Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

- vi. **Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que compõem a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

- vii. **Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários, os

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

- viii. **Risco de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.
- ix. **Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.
- x. **Risco de concentração da carteira do Fundo.** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Imóvel e, eventualmente, de outros Ativos Imobiliários, e o saldo restante para os Ativos de Renda Fixa, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa.
- xi. **Riscos tributários.** Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição dos diplomas legais mencionados na nota explicativa nº 13, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- xii. **Riscos do prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.
- xiii. **Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera** um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

- xiv. **Riscos de crédito.** Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação do Imóvel do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.
- xv. **Risco de Vacância.** Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação do Imóvel, ainda que o Administrador seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração do Imóvel, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância deste, pelo período que perdurar a vacância.
- xvi. **Risco relacionado a Oferta via Resolução CVM 160/22.** Tendo em vista que as cotas objeto da Primeira Emissão do Fundo serão ofertadas nos moldes da Resolução CVM 160/22, tal oferta não será registrada perante a CVM, estando os Cotistas que subscrevem cotas no âmbito dessa oferta expostos aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.
- xvii. **Risco de revisão judicial dos contratos de locação.** Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.
- xviii. **Risco de desvalorização dos Ativos Imobiliários.** Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação no Imóvel e, eventualmente, em outros Ativos Imobiliários, 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 mesmos. 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 locados e, por consequência, sobre as Cotas.
- xix. **Risco de alteração da legislação aplicável à locação.** As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente.
- xx. **Risco geral de criação de novas leis.** 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 investimentos no Brasil está sujeita a alterações. Ainda, poderá ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

distribuição de rendimentos, 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.

8. Emissões, resgates e amortização de cotas**a) Emissões**

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O Administrador realizou a primeira emissão de cotas no montante total de até R\$ 622.000, divididos em 622.000.000 de cotas, em série única, no valor de R\$ 1,00 cada uma, sendo permitida a distribuição parcial no valor mínimo de R\$ 10.000, correspondente a 10.000.000 de cotas, sendo certo que as cotas não subscritas poderão ser canceladas pelo Administrador.

As cotas da primeira emissão foram objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação.

Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

Com relação aos direitos dos cotistas nas futuras emissões de cotas, está estabelecido no regulamento do fundo que: (i) aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a cinco dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM; (ii) as cotas objeto das futuras emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, houve novas integralizações de cotas no montante de R\$ 30.000 (2022 - não houve integralização).

Data de emissão	Valor	Quantidade	Oferta
14/10/2021	45.000	45.000.001	1ª emissão
01/06/2023	30.000	30.000.000	2ª emissão

b) Resgates

Conforme o regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas.

c) Amortizações

O Administrador poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de trinta dias de seu recebimento pelo Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve amortização de cotas no Fundo.

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Patrimônio Líquido do Fundo está dividido pela quantidade de cotas integralizadas, cujo valor patrimonial unitário está sendo demonstrado da seguinte forma:

	31/12/2023	31/12/2022
Patrimônio Líquido	425.390	446.857
Quantidade de cotas integralizadas	543.497.662	513.497.665
Valor patrimonial das cotas	0,78	0,87

A rentabilidade acumulada, valor da cota e patrimônio líquido médio mensal do exercícios estão assim representadas:

Exercícios	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>% Rentabilidade</u>
Exercício de 31 de dezembro de 2023	458.974	0,7827	(10,06)
Exercício de 31 de dezembro de 2022	478.829	0,8702	(7,54)

10. Política de distribuição de resultados

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

A Administração distribuirá, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia de geral ordinária de cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2023	2022
Lucro líquido do período		
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	29.429	18.652
Rendimentos a distribuir	2.366	2.440
Rendimento líquido apurado no período	31.796	21.092
Rendimento líquido distribuído no exercício atual	29.429	34.000
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)		
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	95,00%	95,00%

11. Serviços de gestão, controladoria e custódia

A gestão da carteira caberá à Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda., qualificada perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em estrita observância, quando aplicável, às orientações do Comitê de Investimento e/ou da assembleia geral de cotistas, como Gestora.

A prestação dos serviços de custódia, tesouraria, controladoria, liquidação e escrituração das cotas, são realizados pela Administradora, S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

12. Remuneração da administração

A taxa de administração devida ao Administrador corresponde a R\$ 120 ao ano, paga mensalmente pro rata, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviços, sendo que referido valor será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo. A taxa de administração será: (a) devida a partir da data da primeira integralização de Cotas e deixará de ser devida na data em que a liquidação do Fundo estiver concluída. A taxa de administração referente a qualquer período inferior a um mês em que o Administrador preste serviços ao Fundo, na qualidade de administrador, deverá ser calculada pro rata com base no número total de dias de tal período comparado ao número de dias em que o Administrador tenha prestado serviços ao Fundo no mesmo período.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo registrou despesa de taxa de administração conforme demonstrado abaixo:

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Despesa de taxa de administração	140	132
	140	132

13. Tributação

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os Fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

(i) distribuam, 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; e

(ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR 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.

O referido benefício fiscal:

(i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e;
(ii) não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de impostos de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1.022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com o artigo 32º da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelas Fundo de investimento imobiliário, cujas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme artigo. 36, 37 e 40 da Instrução Normativa 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos Fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável de natureza não imobiliária, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

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 incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste 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.

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

14. Principais encargos debitados no Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio mensal apresentado nos exercícios, estão apresentados da seguinte maneira:

Descrição	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Despesa de taxa de administração	140	0,03	132	0,03
Despesas de auditoria e custódia	87	0,02	190	0,04
Despesas com publicação e correspondência	5	-	8	-
Taxa de fiscalização CVM	40	0,01	28	-
Despesa com serviços de avaliação	10	0,00	-	-
Despesas com consultoria	217	0,05	992	0,21
Compensação de Renda Mínima Garantida	-	-	4.450	0,92
Despesas com desmobilização	-	-	1.431	0,30
Despesas com incentivo de locação	-	-	169	0,04
Despesas com obras	-	-	519	0,11
Outras despesas	392	0,09	-	-
Outras despesas administrativas	891	0,20	7.919	1,65

(*) O percentual é aplicado sobre o Patrimônio Líquido médio do Fundo.

15. Partes relacionadas

Foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada no período findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, conforme abaixo:

Transação com parte relacionada	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022	Resultado Exercício 2023	Resultado Exercício 2022
Saldo em Conta Corrente	R\$13	R\$7	N/A	N/A
Taxa de Administração	R\$12	R\$22	R\$140	R\$132

16. Demonstrativo ao valor justo

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

31/12/2023

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Imóveis	-	-	717.300	717.300
Cédulas de Crédito Imobiliário	-	(299.046)	-	(299.046)
Letras Financeiras do Tesouro	6.994	-	-	6.994
Total do ativo	6.994	(299.046)	717.300	425.248

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

31/12/2022

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Imóveis	-	-	754.575	754.575
Cédulas de Crédito Imobiliário	-	(314.897)	-	(314.897)
Letras Financeiras do Tesouro	11.488	-	-	11.488
Total do ativo	11.488	(314.897)	754.575	451.166

17. Política de divulgação das informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

18. Demandas judiciais

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

19. Outras informações

Informamos que a Administradora não contratou, nem teve quaisquer outros serviços prestados pelo auditor independente do Fundo, responsável pelo exame das demonstrações financeiras exceto pelos serviços de auditoria externa.

20. Outros assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para fundos. A nova resolução entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023 e revogou a Instrução CVM 555 na mesma data. Em 12 de março de 2024 a CVM publicou a Resolução CVM 200, que prorroga os prazos previstos na Resolução CVM 175 quanto da adaptação integral às disposições da nova resolução até 30 de junho de 2025. Os possíveis efeitos da nova regulamentação não impactam essas demonstrações financeiras e estão sendo avaliados pela Administração para adoção futura.

21. Eventos subsequentes

Até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

* * *

Elisangela Furlan Teixeira da Silva
Contadora CRC - SP-296670/O-7

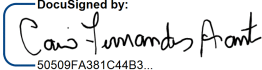
Angela Amodeo
Diretora Executiva

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: F9EBCF033F154FE6AAB83457C6C5F0C4		Status: Concluído
Assunto: Complete com a DocuSign: DF FINAL_FII TM_2023.pdf		
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)		
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables		
Envelope fonte:		
Documentar páginas: 26	Assinaturas: 1	Remetente do envelope:
Certificar páginas: 2	Rubrica: 0	Danieli Aparecida da Silva
Assinatura guiada: Ativado		Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado		andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília		São Paulo, São Paulo 04538-132
		danieli.silva@pwc.com
		Endereço IP: 201.56.5.228

Rastreamento de registros

Status: Original	Portador: Danieli Aparecida da Silva	Local: DocuSign
28 de março de 2024 18:17	danieli.silva@pwc.com	
Status: Original	Portador: CEDOC Brasil	Local: DocuSign
28 de março de 2024 18:48	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team	
	@pwc.com	

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Caio Fernandes Arantes	DocuSigned by:  50509FA381C44B3...	Enviado: 28 de março de 2024 18:18
caio.arantes@pwc.com		Visualizado: 28 de março de 2024 18:47
Sócio		Assinado: 28 de março de 2024 18:48
PwC BR		
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital	Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo	
	Usando endereço IP: 208.127.126.115	
Detalhes do provedor de assinatura:		
Tipo de assinatura: ICP Smart Card		
Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5		
CPF do signatário: 14850911870		
Cargo do Signatário: Sócio		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		
Não oferecido através do DocuSign		

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
Danieli Aparecida da Silva	Copiado	Enviado: 28 de março de 2024 18:48
danieli.silva@pwc.com		Visualizado: 28 de março de 2024 18:48
Manager		Assinado: 28 de março de 2024 18:48
PwC BR		
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		
Não oferecido através do DocuSign		

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Fundos Santander br_fundos_santander@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 28 de março de 2024 18:18 Visualizado: 28 de março de 2024 18:32
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		

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 18:18
Entrega certificada	Segurança verificada	28 de março de 2024 18:47
Assinatura concluída	Segurança verificada	28 de março de 2024 18:48
Concluído	Segurança verificada	28 de março de 2024 18:48

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------