# BFC Fundo de Investimento Imobiliário – FII
# CNPJ nº 31.145.875/0001-05

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente nº 243DK-028-PB

**Em 31 de dezembro de 2023**

# Índice


| | Página |
|---|---|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras | 3 |
| Demonstrações financeiras | 6 |
| Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 | 10 |

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
**BFC Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pelo Banco Genial S.A.)**
São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do BFC Fundo de Investimento Imobiliário - 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 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BFC Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

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

## Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

© 2024 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados 

## Propriedade para Investimento – Imóveis acabados para renda

**(Conforme Nota Explicativa nº 6, 'Propriedade para Investimento')**

**Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA**

Conforme descrito na nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, o Fundo em 31 de dezembro de 2023, detinha propriedade para investimento avaliadas ao valor justo, no montante de R$ 759.800 mil, o que equivale a 187,62% do Patrimônio Líquido do Fundo. Dessa forma, em nosso julgamento, consideramos a valorização, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria

**Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise da matrícula do imóvel; (iii) envolvimentos dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos nossos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; (v) recálculo dos contratos para receitas com aluguéis; (iv) liquidação financeira das movimentações ocorridas no exercício; e (v) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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 Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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 período 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.

São Paulo, 28 de março de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1

Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

© 2024 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados 

**BFC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**CNPJ: 31.145.875/0001-05**
**ADMINISTRADOR: BANCO GENIAL S.A.**
**CNPJ: 45.246.410/0001-55**

**Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022**
**(Em milhares de reais)**

| | Nota | 2023 | % PL | 2022 | % PL |
|---|---|---|---|---|---|
| **ATIVO** | | | | | |
| **CIRCULANTE** | | **21.776** | **5,37** | **24.748** | **6,23** |
| **Disponibilidades** | | **50** | **0,01** | **165** | **0,04** |
| Bancos | | 50 | 0,01 | 165 | 0,04 |
| **Aplicações financeiras** | **4** | **7.912** | **1,95** | **10.342** | **2,61** |
| Cotas de fundos de investimento | | | | | |
| Itau Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento | | 6.860 | 1,69 | 6.182 | 1,56 |
| BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado | | 1.052 | 0,26 | 4.160 | 1,05 |
| **Valores a receber** | | **9.146** | **2,26** | **9.208** | **2,32** |
| Alugueis a receber | **5** | 9.146 | 2,26 | 9.208 | 2,32 |
| **Outros valores a receber** | | **4.668** | **1,15** | **5.033** | **1,26** |
| Depósito de caução a receber | **7** | 4.171 | 1,03 | 4.604 | 1,16 |
| Valores a receber - BCFUND | | 416 | 0,10 | 416 | 0,10 |
| Outros valores a receber | | 81 | 0,02 | 13 | - |
| **ATIVO NÃO CIRCULANTE** | | **759.800** | **187,62** | **764.200** | **192,29** |
| **PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO** | | | | | |
| Imoveis acabados para renda | **6** | 759.800 | 187,62 | 764.200 | 192,29 |
| **TOTAL DO ATIVO** | | **781.576** | **192,99** | **788.948** | **198,52** |
| **PASSIVO** | | | | | |
| **CIRCULANTE** | | **16.989** | **4,20** | **5.648** | **1,41** |
| Valor a pagar CRI | **7** | 16.415 | 4,05 | 4.811 | 1,21 |
| Condomínio e IPTU a pagar | | 270 | 0,07 | 492 | 0,12 |
| Taxa de administração e custódia | | 50 | 0,01 | 47 | 0,01 |
| Consultoria de imóveis | | 226 | 0,06 | 256 | 0,06 |
| Demais valores a pagar | | 28 | 0,01 | 42 | 0,01 |
| **NÃO CIRCULANTE** | | **359.585** | **88,79** | **385.885** | **97,11** |
| Valor a pagar CRI | | 277.409 | 68,50 | 302.435 | 76,10 |
| Valores a pagar - aquisição de imóveis | | 75.724 | 18,70 | 77.477 | 19,50 |
| Provisão caução | | 6.452 | 1,59 | 5.973 | 1,51 |
| **TOTAL DO PASSIVO** | | **376.574** | **92,99** | **391.533** | **98,52** |
| **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | | **405.002** | **100,00** | **397.415** | **100,00** |
| Cotas integralizadas | **9** | 296.350 | 73,17 | 277.350 | 69,79 |
| Amortização de cotas | | -96.596 | (23,85) | (96.596) | (24,31) |
| Lucros acumulados | | 205.248 | 50,68 | 216.661 | 54,52 |
| **TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | | **781.576** | **192,99** | **788.948** | **198,52** |

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações contábeis.

**BFC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**CNPJ: 31.145.875/0001-05**
**ADMINISTRADOR: BANCO GENIAL S.A.**
**CNPJ: 45.246.410/0001-55**

**Demonstrações do resultado**
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**
**(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)**

| | Nota | Exercício findo em 31/12/2023 | Exercício findo em 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| **PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO** | | | |
| Receitas de aluguéis | **5** | 45.370 | 42.907 |
| Ajuste ao valor justo | **6** | (5.233) | 59.740 |
| IPTU | | (381) | (568) |
| Despesa de condomínio | | (2.577) | (2.411) |
| Atualização contrato de aquisição de imóvel | **7** | (6.115) | (6.791) |
| Outras despesas com propriedade para investimentos | **7** | (1.143) | (440) |
| **RESULTADO LÍQUIDO DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO** | | **29.921** | **92.437** |
| **OUTROS ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA** | | **(40.932)** | **(41.024)** |
| Resultado de CRI | **7** | (40.932) | (41.024) |
| **OUTROS ATIVOS FINANCEIROS** | | **948** | **1.443** |
| Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento | **4** | 948 | 1.443 |
| **OUTRAS RECEITAS/DESPESAS** | | **(1.350)** | **(1.462)** |
| Taxa de administração | **11** | (537) | (505) |
| Taxa de fiscalização da CVM | | (40) | (40) |
| Despesa de consultoria | | (1.003) | (972) |
| Auditoria e custódia | | (83) | (94) |
| Outras receitas/despesas | | 313 | 149 |
| **RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÌCIO** | | **(11.413)** | **51.394** |
| **QUANTIDADE DE QUOTAS** | | **296.350.000** | **277.350.000** |
| **RESULTADO LÍQUIDO POR QUOTA – R$** | | **-0,04** | **0,19** |

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações contábeis.

**BFC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**CNPJ: 31.145.875/0001-05**
**ADMINISTRADOR: BANCO GENIAL S.A.**
**CNPJ: 45.246.410/0001-55**

**Demonstrações das mutações no patrimônio líquido**
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**
**(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)**

| | Nota | Cotas integralizadas | Amortização de cotas | Lucros acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021** | | **258.350** | **(96.596)** | **165.267** | **327.021** |
| Integralização de cotas no exercício | | 19.000 | - | - | 19.000 |
| Resultado líquido no exercício | | - | - | 51.394 | 51.394 |
| **SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022** | | **277.350** | **(96.596)** | **216.661** | **397.415** |
| Integralização de cotas no exercício | | 19.000 | - | - | 19.000 |
| Resultado líquido no exercício | | - | - | (11.413) | (11.413) |
| **SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023** | | **296.350** | **(96.596)** | **205.248** | **405.002** |

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações contábeis.

**BFC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**CNPJ: 31.145.875/0001-05**
**ADMINISTRADOR: BANCO GENIAL S.A.**
**CNPJ: 45.246.410/0001-55**

**Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto**
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**
**(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)**

| | Exercício findo em 31/12/2023 | Exercício findo em 31/12/2022 |
|---|---|---|
| **FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS** | | |
| Recebimento de alugueis | 45.699 | 43.380 |
| Aplicações/resgates em cotas de fundos de investimento | 3.378 | 102 |
| Pagamento de taxas condominiais | (2.958) | (2.404) |
| Pagamento de tributos | (571) | (571) |
| Pagamento de serviços de manutenção | (168) | - |
| Pagamento da taxa de administração | (534) | (499) |
| Pagamento da taxa de custódia | (59) | (55) |
| Pagamento de consultoria | (1.034) | (716) |
| Pagamento de honorários advocatícios | (26) | (56) |
| Pagamento de auditoria | (38) | - |
| Demais pagamentos | 356 | (60) |
| **CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS** | **44.045** | **39.121** |
| **FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO** | | |
| Recebimento pela venda propriedades para investimento | - | 82 |
| Pagamento pela aquisição de propriedade para investimento, adquiridos em exercícios anteric | (7.868) | |
| Gastos com propriedades para investimento acabadas | (821) | (6.907) |
| Fundo de reserva - aquisição de propriedades para investimento | - | (1.456) |
| **CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO** | **(8.689)** | **(8.281)** |
| **FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO** | | |
| Juros e atualização monetária pagos sobre CRI | (117) | (50.028) |
| Outras receitas e despesas com CRI | (54.354) | (56) |
| Recebimento líquido pela emissão de cotas | 19.000 | 19.000 |
| **CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO** | **(35.471)** | **(31.084)** |
| **VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA** | **(115)** | **(244)** |
| **CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO** | **165** | **409** |
| **CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO** | **50** | **165** |

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações contábeis.

## 1. CONTEXTO OPERACIONAL

**O BFC Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), CNPJ 31.145.875/0001-05, administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administrador"), com a gestão feita pela Genial Gestão Ltda. ("Gestor"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, em 15 de junho de 2018, e iniciou suas operações em 29 de outubro de 2018, com prazo indeterminado de duração, classificado na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA") como "híbrido de gestão ativa", por se destinar tanto à obtenção de ganho de capital como ao desenvolvimento para renda. O Fundo é destinado, exclusivamente, a investidores profissionais.**

**O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas quotas, 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 vigentes.**

**Em 14 de setembro de 2018, os cotistas do Fundo firmaram compromisso de subscrição de capital no valor total de R$ 295.000. A primeira integralização de capital do Fundo foi realizada em 29 de outubro de 2018, no montante de R$ 10.000. Até 31 de dezembro de 2023, os cotistas haviam contribuído para o Fundo o montante de R$ 296.350 (2022 - R$ 277.350), equivalente a 100,46% (2022 – 94,02%) do capital subscrito.**

**O gerenciamento de riscos do Administrador tem suas políticas de acordo com as práticas de mercado e com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 8.**

**As aplicações do Fundo não são garantidas pelo Administrador, Gestor ou pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"), e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido.**

## 2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

**As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII").**

**Conforme estabelecido na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 516/11, art. 2º, os FIIs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela CVM aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.**

**As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da CVM, especificamente aplicáveis aos FIIs, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.**

**As demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo para emissão e divulgação em 28 de março de 2024.**

## 3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

### a. Títulos e valores mobiliários

Estão representados por cotas de fundos de investimento avaliados ao valor justo por meio do resultado, em conformidade com o valor da cota divulgado pelo administrador dos fundos de investimentos.

### b. Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

### c. Demonstração do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 – Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços 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.

**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.**

**d. Apuração de resultados**

**O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.**

**e. Estimativa contábil**

**A preparação das demonstrações contábeis requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e notas explicativas. Os resultados dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.**

**As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo de propriedade para investimento.**

**f. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis**

**A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.**

**g. Resultado líquido por cota**

**O resultado líquido por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do período.**

**h. Demonstração dos Fluxos de Caixa**

**O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.**

**Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.**

**O Administrador do Fundo classifica na demonstração dos fluxos de caixa os juros pagos relacionado a obrigação por aquisição de imóvel como atividade de financiamento, por entender que eles representam custos para obtenção de recursos financeiros pelos cotistas.**

**i. Obrigação por aquisição de imóvel**

**A obrigação por aquisição de imóvel é mensurada pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros, conforme previsto contratualmente, e incorridos até a data do balanço. Os custos relacionados a esta transação são registrados como despesas antecipadas, seguindo o plano contábil dos Fundos de Investimento – COFI, conforme Instrução CVM 577/16, e sendo apropriado ao resultado do exercício de acordo com o prazo desta obrigação.**

**j. Arrendamento**

**O Fundo deve classificar seus contratos de arrendamentos como arrendamento operacional ou financeiro. O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente. O arrendamento é classificado como arrendamento operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente. O Fundo classifica seus contratos de arrendamento como operacional e reconhece a receita de locação, incluindo o aluguel sazonal e reajustes contratuais quando aplicáveis, baseado na linearização da receita durante o prazo do contrato independente do prazo de recebimento e de reajustes de inflação.**

## 4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

**No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo obteve uma receita de R$ 948 (2022: R$ 1.443) referente a aplicações em cotas de fundos de investimento. A posição em aplicação financeira é demonstrada a seguir:**

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Cotas de fundos de investimento** | | |
| **Itau Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento** | **6.860** | **6.182** |
| **BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Multimercado Crédito** | **1.052** | **4.160** |
| | **7.912** | **10.342** |

## 5. ALUGUÉIS A RECEBER

**Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, compreendem os aluguéis a receber relativos ao imóvel Brazilian Financial Center ("BFC").**

| Descrição | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|
| **Aluguéis a vencer** | **3.807** | **3.905** |
| **Aluguéis vencidos** | **5.339** | **5.303** |
| **Total a receber** | **9.146** | **9.208** |

**Os aluguéis são contabilizados conforme o regime de competência. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa.**

| Descrição | Exercício findo em 31/12/2023 | Exercício findo em 31/12/2022 |
|---|---|---|
| Receita de aluguéis | 45.370 | 42.907 |

## 6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

**Imóvel: Brazilian Financial Center (BFC)**
**Endereço: Avenida Paulista, n° 1.374, Bela Vista, São Paulo - SP**
**Área: 33.937,21 m² de área privativa**
**Valor Contábil em 2023: R$ 759.800 (2022 – R$ 764.200)**

**O critério de mensuração desse investimento é o valor justo, com base em metodologia de fluxo de caixa descontado.**

**O Imóvel comercial e acabado adquirido para renda ou apreciação de capital no longo prazo é classificado como propriedade para investimento. O Fundo possui 75% de participação no BFC.**

**i. Classificação e critério adotado na mensuração**

**Os investimentos nos ativos alvo são, inicialmente, contabilizados pelo valor de aquisição e, posteriormente, corrigidos pela variação do valor justo conforme laudo de avaliação, elaborado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.**

**ii. Atualização das propriedades para investimento**

**A CBRE Consultoria do Brasil Ltda., empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado o imóvel de propriedade do Fundo na data-base dezembro 2023.**

**Os valores justos são baseados em valores de mercado e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.**

**Para a avaliação da propriedade para investimento são utilizadas técnicas de avaliação específicas para mensurar o valor justo deste ativo, tendo em vista que há informações relevantes que não estão baseadas em dados adotados pelo mercado.**

**Em 31 de dezembro de 2023, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente a taxa de 8,00% ao ano (2022 – 8,00% ao ano) para o BFC, 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. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a taxa de cap rate utilizada para o BFC foi de 7,50% ao ano.**

**iii. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis**

**31 de dezembro de 2023:**

| Imóvel acabado | Saldo em 31/12/2022 | Demais capitalizações/ CAPEX | Linearização de Aluguel | Ajuste ao valor justo | Saldo em 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| BFC | 764.200 | 1.101 | (268) | (5.233) | 759.800 |

**31 de dezembro de 2022:**

| Imóvel acabado | Saldo em 31/12/2021 | Demais capitalizações/ CAPEX | Linearização de Aluguel | Ajuste ao valor justo | Saldo em 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| BFC | 699.600 | 6.555 | (1.695) | 59.740 | 764.200 |

## 7. OBRIGAÇÃO POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

**A aquisição dos imóveis se deu da seguinte forma:**

**BFC**

**O pagamento pela aquisição do imóvel se dará da seguinte forma: a primeira parcela no valor de R$ 181.773 foi devida no momento da conclusão da operação, conforme descrito no Compromisso de Compra e Venda; R$ 53.677 a serem pagos após a conclusão do processo de regularização da área ou até junho de 2026, o que ocorrer primeiro e; R$ 315.000 que serão honrados através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") – Séries 197, 198, 206 e 207 da 1ª emissão da Opea Capital S.A. ("Opea"), anteriormente denominada RB Capital Companhia de Securitização.**

**Considerando que o processo de regularização da área ainda não foi concluído, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo ainda não realizou o pagamento dos R$ 53.677 que se encontra atualizado no saldo de R$ 75.724 (2022 – R$ 77.477) tendo o Fundo registrado a atualização do valor pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), conforme previsto no Compromisso de Compra e Venda, com despesa de R$ 6.115 (2022 – R$ 6.791). Os juros gerados pela atualização do CRI são pagos dentro do período de 12 meses a contar do encerramento do exercício do Fundo.**

**No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o resultado com a atualização das CRIs desta propriedade para investimento foi de R$ 40.932 (2022 – R$ 41.024).**

| Características CRIs – BFC | 197 | 198 | 206 | 207 |
|---|---|---|---|---|
| Data de emissão | 15/02/2019 | 15/02/2019 | 15/02/2019 | 15/02/2019 |
| Tipo | Sêniores | Subordinados | Sêniores | Subordinados |
| Valor total da série | 258.462 | 21.538 | 28.942 | 6.058 |
| Remuneração | 100% DI + 1,40% a.a. | 100% DI + 4,00% a.a. | 6,40% a.a. | 9,00% a.a. |
| Vencimento | 20/02/2031 | 20/02/2031 | 23/02/2026 | 23/02/2026 |
| Quantidade de parcelas - Principal | 108 | 108 | 48 | 48 |
| Primeira parcela - Principal | 17/03/2022 | 17/03/2022 | 17/03/2022 | 17/03/2022 |
| Quantidade de parcelas - Juros | 144 | 144 | 84 | 84 |
| Primeira parcela - Juros | 20/03/2019 | 20/03/2019 | 18/02/2019 | 18/02/2019 |
| Juros remuneratórios | 8,0922% a.a. | 8,0922% a.a. | 6,85% a.a. | 6,85% a.a. |
| Atualização monetária | - | - | IPCA | IPCA |

**Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui um saldo a pagar referente ao CRI de R$ 293.824 (2022: R$ 307.246 ).**

**Adicionalmente, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo também teve outras despesas operacionais relacionadas ao CRI no montante de R$ 1.143 (2022 – R$ 440).**

**Foi constituído um Fundo de Reserva em favor da Opea, em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes da parcela de securitização, o qual poderá ser utilizado para pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão.**

**Em 31 de dezembro de 2023, o montante de R$ 4.171 (2022 – R$ 4.604) está registrado na rubrica "Depósito de caução a receber" do Balanço Patrimonial.**

## 8. GERENCIAMENTO DE RISCOS

**A administração de riscos do Fundo se dá no nível geral por meio do monitoramento dos ativos investidos, do acompanhamento dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado. Os recursos que constam na carteira do Fundo estão sujeitos a diversos fatores de risco não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Para o gerenciamento do risco imobiliário, o Fundo conta com um consultor imobiliário ativo no gerenciamento dos imóveis de sua propriedade e dos seus contratos de locação.**

**Os riscos estão detalhados no regulamento do Fundo, conforme descrito abaixo:**

**a. Riscos relacionados à liquidez**

**A aplicação em cotas em FII apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento, sendo constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das mesmas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.**

**b. Riscos relativos à rentabilidade do investimento**

**O investimento em cotas em FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas depende do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependem do resultado do Fundo, que por sua vez, depende preponderantemente das receitas provenientes dos aluguéis e da venda dos imóveis.**

**Os cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos na locação dos imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos títulos e valores mobiliários.**

**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 alvo e, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.**

**c. Risco relativo à concentração e pulverização**

**Pode ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.**

**Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que as deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, em descumprimento do artigo 24 da Instrução CVM 472; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.**

**d. 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 FGC.**

**e. Risco de desapropriação**

**Por se tratar de investimento preponderante nos ativos alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de ativos alvos que compõem ou que venham a compor a carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade dos ativos alvos, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.**

**Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para a indenização dos danos sofridos pelo Fundo.**

**f. Risco de sinistro**

**No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos alvos, os 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 ("AGC") para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.**

**g. Risco de concentração da carteira**

**O Fundo destinou os recursos captados para a aquisição da Propriedade para Investimento, e o saldo restante para os Títulos e Valores Mobiliários, que integram 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 alvos adquiridos, o que gera uma concentração da carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos ativos alvo e títulos e valores mobiliários investidos.**

**h. Riscos tributários**

**Embora as regras tributárias do Fundo, descritas na Nota Explicativa nº 15, estejam vigentes, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada 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.**

**i. Riscos de crédito**

**Os cotistas do Fundo têm direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores recebidos a título de locação dos Imóveis. Dessa forma, o Fundo está exposto aos riscos de não pagamento por parte de seus locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.**

**j. Risco de Vacância**

**Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação dos Imóveis, ainda que o Consultor Imobiliário seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração dos imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do imóvel, pelo período que perdurar a vacância.**

**k. 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 podem variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional e, consequentemente, impactar negativamente a rentabilidade das cotas.**

**l. Risco de desvalorização dos Imóveis**

**Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação nos 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 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 a rentabilidade das cotas.**

**m. Risco de alteração da legislação aplicável à locação**

**As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis dos imóveis. 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.**

**n. Risco de diluição**

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

**o. Risco de despesas extraordinárias**

**O Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos alvos, 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 Imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas. 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.**

**p. 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. O pagamento de tais responsabilidades pecuniárias podem ensejar uma redução na rentabilidade das cotas.**

**q. Riscos do prazo**

**Considerando que a aquisição das cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado pelo cotista ou falta de demanda na venda das cotas em mercado secundário.**

**r. Risco jurídico**

**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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.**

**s. Risco relacionado à oferta via Instrução CVM 476**

**Tendo em vista que as Cotas foram e serão, caso ocorram mais emissões, ofertadas nos termos da Instrução CVM 476, tal oferta estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, estando os cotistas que subscreverem cotas no âmbito de tal oferta expostos aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.**

**t. Risco de construção**

**Tendo em vista que o Fundo pode adquirir ativos alvos em fase de construção, há o risco de que o tempo necessário para o desenvolvimento de um projeto imobiliário se estenda por problemas na construção, em razão de dificuldades na obtenção de alvarás e licenças emitidas por órgãos públicos ou até mesmo por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Atrasos na entrega das obras podem afetar o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e, consequente, a rentabilidade do Fundo.**

**Ainda, há o risco de aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos inesperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra além de não existir garantia que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de construção assinados, o que pode impactar na geração de receita do projeto e consequentemente, na rentabilidade do Fundo.**

**u. Não realização de investimento pelo Fundo**

**A Política de Investimentos descrita no regulamento estabelece que o Fundo foi constituído para obter rendimentos de longo prazo, principalmente por meio de investimento nos ativos alvos e nos ativos de liquidez. Não há garantias de que haverá oportunidades de investimento suficientes para possibilitar ao Fundo investir todos os seus recursos em ativos que satisfaçam os seus objetivos, nem de que tais oportunidades de investimento levarão à realização dos investimentos pelo Fundo. A identificação de oportunidades de negócios atrativas é difícil e envolve um grande grau de incerteza.**

**O Fundo competirá pela aquisição de investimentos com muitos outros investidores, alguns dos quais dispondo de mais recursos do que o Fundo. Tais concorrentes podem incluir outros fundos de investimentos, bem como pessoas físicas, instituições financeiras e outros investidores institucionais. Além disso, a disponibilidade de oportunidades de investimento normalmente estará sujeita às condições de mercado, bem como, em alguns casos, ao clima político e regulatório vigente. Não se pode garantir que todos os cotistas cumprirão suas obrigações de subscrever e integralizar as cotas de acordo com cada um de seus respectivos Boletim de Subscrição. Se um cotista deixar de efetuar tais pagamentos quando devidos, e os pagamentos feitos pelos cotistas não inadimplentes forem insuficientes para cobrir os pagamentos não efetuados, o Fundo poderá não conseguir realizar o investimento para o qual tais pagamentos foram convocados.**

**v. Outros riscos exógenos ao controle do Administrador**

**O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros em geral, mudanças impostas aos Ativos integrantes da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre a rentabilidade do Fundo e o valor de suas cotas.**

**w. Responsabilidade ilimitada dos cotistas**

**Cada subscritor de cotas possui responsabilidade ilimitada pelas dívidas e obrigações do Fundo. Como resultado, os cotistas podem se tornar diretamente responsáveis por dívidas ou obrigações do Fundo, o que pode ter um efeito adverso superior ao capital investido pelos cotistas.**

## 9. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES 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$295.000, divididos em 295.000.000 de cotas, em série única, no valor de R$1,00 cada uma.**

**As cotas da primeira emissão foram objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476/09, conforme alterada.**

**Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da AGC, 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 ou da data do envio do comunicado de início, conforme o caso; (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 integralização de 19.000 cotas pelo montante de R$19.000.**

**Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui 296.350.000 cotas integralizadas pelo montante de R$ 296.350 (2022: 277.350.000 cotas pelo montante de R$ 277.350).**

**b. Resgates**

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

**c. Amortizações**

**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.**

**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.**

**No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, assim como no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não realizou amortização de cotas.**

## 10. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Com base no Capítulo XV, do regulamento do Fundo, o mesmo deverá distribuir a 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 dezembro de cada ano, a ser pago na forma prevista abaixo, exceto se referido pagamento for dispensado por decisão da AGC.**

**Farão jus a distribuição de rendimentos os titulares de cotas no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas.**

**O resultado auferido pelo Fundo no período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º dia útil de cada mês.**

**Devido ao fato de não ter obtido lucro líquido financeiro durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, assim como no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não efetuou a distribuição de resultados.**

**Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, assim como no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não apurou resultado caixa positivo para distribuição de resultados.**

## 11. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

### a. Taxas de administração e custódia

**Pelos serviços de administração e gestão, o Fundo paga, a partir da data da primeira integralização de Cotas, uma taxa de administração equivalente ao valor de R$ 18 mensais, devendo ser paga mensalmente até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, sendo que o referido valor é atualizado anualmente a contar de 12 de setembro de 2018, ou na menor periodicidade admitida em lei, pela variação positiva acumulada do IGP-M ou qualquer outro índice que venha a substitui-lo ("Taxa de Administração").**

**Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Administrador fez jus a R$ 537 (2022 - R$ 505) referente taxa de administração.**

**A taxa mensal de custódia paga pelo Fundo é de R$ 2 mensal, devendo a mesma ser paga mensalmente até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.**

**Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Administrador fez jus a R$ 60 (2022 - R$ 48) referente taxa de custódia.**

**Taxas de performance, ingresso e saída. O Administrador não faz jus a qualquer taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.**

### b. Demais encargos

| | 31/12/2023 | | 31/12/2022 | |
|---|---|---|---|---|
| | R$ mil | % | R$ mil | % |
| Taxa de fiscalização da CVM | (40) | (0,01%) | (40) | (0,01%) |
| Despesa de consultoria | (1.003) | (0,24%) | (972) | (0,27%) |
| Auditoria | (23) | (0,01%) | (38) | (0,01%) |
| Outras despesas | 277 | 0,07% | 149 | 0,04% |
| Total | (789) | (0,19%) | (901) | (0,25%) |

## 12. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

**A variação no valor da cota e rentabilidade do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foi a seguinte:**

| Exercício findo em | Valor da cota R$ | PL médio (R$) | Rentabilidade da cota (%) |
|---|---|---|---|
| 31 de dezembro de 2023 | 1,3666 | 422.497 | (2,70) |
| 31 de dezembro de 2022 | 1,4329 | 365.542 | 13,20 |

**É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.**

## 13. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

### a. Disponibilidade

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo manteve movimentação em conta corrente o Banco Genial S.A. ("Banco"), Administrador do Fundo e prestador de serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R$ 50 (2022: R$ 165), se encontra apresentado na rubrica "Bancos" do Balanço Patrimonial.

### b. Despesas com partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 11. O total da despesa e o passivo seguem abaixo:

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|
| Taxa de administração – exigibilidades | 45 | 42 |
| Taxa de administração – resultado | 537 | 505 |
| Taxa de custódia – exigibilidades | 5 | 5 |
| Taxa de custódia – resultado | 60 | 56 |

## 14. TRIBUTAÇÃO

**Fundo**

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, desde que 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% de suas cotas, de acordo com Instrução Normativa RFB 1585/2015.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, que poderá ser compensado quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

**Cotista**

De acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, em relação às cotistas pessoas físicas, ficam isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício só será concedido caso o FII possua no mínimo 50 cotistas e caso a cotista pessoa física titular das cotas que façam jus ao recebimento possua menos que 10% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, os rendimentos auferidos por cotistas não-residentes no país estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (no caso de não-residente localizado em paraíso fiscal, a alíquota aplicável é de 20%).

**Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos FII, por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%.**

**O único cotista do Fundo é um fundo de investimento multimercado, nesse caso não haverá a incidência do imposto de renda retido na fonte nas distribuições de rendimentos pelo FII a este cotista, com base no artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015 que define que são isentos do imposto sobre a renda os rendimentos e ganhos líquidos ou de capital auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento.**

## 15. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

**A Administradora contratou os seguintes serviços:**

| | |
|---|---|
| **Gestora:** | **Genial Gestão Ltda.** |
| **Custodiante:** | **Banco Genial S.A.** |
| **Escriturador:** | **Banco Genial S.A.** |
| **Controladoria, processamento e Tesouraria:** | **Banco Genial S.A.** |
| **Consultor imobiliário:** | **Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda.** |

## 16. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

**As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM n° 472/2008 e o regulamento do Fundo. Os meios de comunicação para a divulgação de informações do Fundo são: site do Administrador, da CVM e da ANBIMA.**

## 17. DEMANDAS JUDICIAIS

**Existem processos de natureza administrativa em andamento, no montante de R$4.400, cuja probabilidade de perda foi estimada como possível. Portanto, nenhuma provisão foi registrada nas demonstrações contábeis.**

## 18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

**É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas, exclusivamente, para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.**

**O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.**

## 19. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

**Em atendimento à Instrução CVM nº 162, registra-se que o Fundo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.**

## 20. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

**Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não ocorreram alterações estatutárias.**

## 21. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

**Conforme mencionado na Nota 3c, o Fundo aplica o CPC 40 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 da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo.**

**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 |
|---|---|---|---|---|
| Títulos e valores mobiliários | - | 7.912 | - | 7.912 |
| Propriedades para investimento | - | - | 759.800 | 759.800 |
| Total do ativo | - | 7.912 | 759.800 | 767.712 |

**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 |
|---|---|---|---|---|
| Títulos e valores mobiliários | - | 10.342 | - | 10.342 |
| Propriedades para investimento | - | - | 764.200 | 764.200 |
| Total do ativo | - | 10.342 | 764.200 | 774.542 |

**Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.**

## 22. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

**A 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 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 3 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. Os novos fundos que venham a ser constituídos a partir de 2 de outubro de 2023 serão regidos pelo novo marco regulatório dos fundos.**
**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.**
**O governo federal publicou a Medida Provisória 1.184, de 28 de agosto de 2023, que equipara as regras tributárias entre fundos fechados e abertos. As novas normas, na prática, instituem a sistemática de tributação periódica denominada de "come cotas", já existente nos fundos abertos, aos fundos fechados.**

## 23. EVENTOS SUBSEQUENTES

**O Administrador não possui conhecimento de eventos subsequentes até a data de aprovação para emissão e divulgação das demonstrações contábeis.**

*** * ***

**Rodrigo de Godoy**
**Diretor**

**Gabrielle das Neves Oliveira**
**Contadora**
**CRC RJ: 097090/O-4**