# Encontro das Águas II - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ 30.248.129/0001-84)
Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

# Encontro das Águas II - Fundo de Investimento Imobiliário
## Índice


| | Página |
|---|---|
| Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras | 2 |
| Demonstrações financeiras | 5 |
| Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras | 9 |

# Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:
Cotistas e Administradora do
**Encontro das Águas II - Fundo de Investimento Imobiliário**
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

**Abstenção de Opinião**

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Encontro das Águas II - Fundo de Investimento imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Encontro das Águas II - Fundo de Investimento imobiliário pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

**Base para abstenção de opinião**

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía imóvel para renda no montante de R$ 490.000 mil avaliado conforme laudo de avaliação emitido em 22 de novembro de 2023, cujo método utilizado foi o fluxo de caixa descontado dos aluguéis atrelados ao referido ativo. Até a data de emissão deste relatório, não nos foi possível concluir sobre as premissas utilizadas na determinação do valor justo do imóvel, bem como a valorização registrada no resultado do exercício em R$ 67.000 mil. Como consequência, ficamos impossibilitados de concluir sobre a adequação dos referidos valores.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo registrou "Receita de aluguéis" no montante de R$ 28.437 mil. Até a data de emissão deste relatório, não obtivemos acesso a documentação apropriada e suficiente acerca deste montante. Como consequência, não nos foi possível concluir sobre a adequação da receita apropriada, bem como sobre possíveis distorções que poderiam impactar o resultado, ativo e patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2023.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía saldo passivo relativo a "Dividendos a repassar" no montante de R$ 8.940 mil, representando 3,36% de seu patrimônio líquido. Até a data de emissão deste relatório, não obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o referido passivo, sendo assim, ficamos impossibilitados de concluir sobre sua adequação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo registrou provisão de despesas com taxas de administração no montante de R$ 1.476 mil. Através de nossos testes, verificamos que o Fundo não registrou essas despesas de acordo com as remunerações definidas no regulamento. Caso tivessem sido registradas de acordo com as condições previstas no regulamento, essas despesas impactariam positivamente o resultado do Fundo em aproximadamente R$ 381 mil. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2023 o resultado e o patrimônio líquido estão subavaliados neste montante.

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram auditadas por outro auditor independente, o qual emitiu o seu relatório de auditoria em 07 de julho de 2023, com os mesmos assuntos reportados neste relatório. Até a conclusão de nossos exames nós não tivemos acesso aos papeis de trabalho do auditor anterior para cumprimento da revisão de saldos iniciais. Consequentemente, não nos foi possível realizar procedimentos de auditoria para validação dos referidos saldos iniciais.

**Responsabilidades da administração do Fundo 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 imobiliários, 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 do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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.

**Responsabilidades do auditor independente pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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.

São Paulo, 28 de março de 2024.



Roberto Henrique Santini
Contador CRC 1SP-247.963/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

# Encontro das Águas II - Fundo de Investimento Imobiliário

**CNPJ nº 30.248.129/0001-84**
**(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

## Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

***(Valores expressos em milhares de reais)***

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Mercado/realização** | **% sobre o PL** | **Mercado/realização** | **% sobre o PL** |
| **Ativo** | | | | |
| **Circulante** | **11.509** | **4,33** | **283** | **0,14** |
| **Disponibilidade** | **224** | **0,08** | **4** | **0,00** |
| Banco conta movimento | 224 | 0,08 | 4 | 0,00 |
| **Cotas de fundos de investimento** | **3** | **0,00** | **279** | **0,14** |
| Cotas de fundos de renda fixa | 3 | 0,00 | - | - |
| Cotas de fundo multimercado | - | - | 279 | 0,14 |
| **Outros créditos** | **11.283** | **4,24** | **-** | **-** |
| Outros valores a receber | 11.283 | 4,24 | - | - |
| **Não Circulante** | **490.000** | **184,33** | **423.000** | **213,14** |
| **Realizável a Longo Prazo** | **490.000** | **184,33** | **423.000** | **213,14** |
| **Propriedade para investimento** | **490.000** | **184,33** | **423.000** | **213,14** |
| Imóvel disponível para renda | 490.000 | 184,33 | 423.000 | 213,14 |
| **Total do ativo** | **501.509** | **188,66** | **423.283** | **213,28** |
| **Passivo** | | | | |
| **Circulante** | **9.003** | **3,39** | **8.989** | **4,53** |
| Dividendos e bonificações a repassar | 8.940 | 3,36 | 8.940 | 4,50 |
| Taxa de administração | 28 | 0,01 | 25 | 0,01 |
| Auditoria | 21 | 0,01 | 21 | 0,01 |
| Taxa de fiscalização - CVM | 10 | 0,00 | - | - |
| Taxa de escrituração | 3 | 0,00 | 3 | 0,00 |
| **Não Circulante** | | | | |
| | **226.679** | **85,27** | **215.835** | **108,76** |
| Obrigações com Certificados de Recebiveis Imobiliarios-CRI | 226.679 | 85,27 | 215.835 | 108,76 |
| **Total do passivo** | **235.682** | **88,66** | **224.824** | **113,28** |
| **Patrimônio líquido** | **265.827** | **100,00** | **198.459** | **100,00** |
| Cotas integralizadas | 11.784 | 4,43 | 11.360 | 5,72 |
| Cotas amortizadas | (1.482) | (0,56) | (195) | (0,10) |
| Reserva de lucros | 162.497 | 61,13 | 177.917 | 89,65 |
| Resultado do exercício | 93.027 | 35,00 | 9.377 | 4,72 |
| **Total do passivo e patrimônio líquido** | **501.509** | **188,66** | **423.283** | **213,28** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Encontro das Águas II - Fundo de Investimento Imobiliário

**CNPJ nº 30.248.129/0001-84**

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

## Demonstração de resultado

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

***(Valores expressos em milhares de reais)***

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Propriedades para investimento** | **95.431** | **10.051** |
| Ajuste ao valor justo | 67.000 | (15.500) |
| Receita de aluguéis | 28.437 | 20.064 |
| Despesas com manutenção e conservação | (445) | (1.805) |
| Resultado com certificados de recebíveis imobiliários | 439 | 7.292 |
| **Resultado com aplicações em cotas de fundo** | **85** | **779** |
| Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento | 85 | 779 |
| **Outras Receitas/Despesas** | **(2.489)** | **(1.453)** |
| Taxa de administração | (1.476) | (695) |
| Despesas de prestação de serviços | (434) | (257) |
| Despesas de comissão consultoria/assessoria | (291) | - |
| Honorários advocatícios | (93) | (96) |
| Auditoria | (44) | (111) |
| Taxa de fiscalização - CVM | (30) | (30) |
| Taxa de escrituração | (29) | (29) |
| Despesas de impostos | (22) | (21) |
| Consultoria | (14) | (9) |
| Despesas com laudo de avaliação | (13) | (11) |
| Despesas de serviços do sistema financeiro | (13) | (27) |
| Demandas judiciais | (11) | (43) |
| Despesas com condomínio | - | (121) |
| Outras despesas | (18) | (3) |
| **Resultado Líquido do Exercício** | **93.027** | **9.377** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Encontro das Águas II - Fundo de Investimento Imobiliário

**CNPJ nº 30.248.129/0001-84**

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

## Demonstração das mutações do patrimônio líquido

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

***(Valores expressos em milhares de reais)***

| | Cotas integralizadas | Cotas amortizadas | Reserva de lucros | Lucros/ (prejuízos) acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **Em 31 de dezembro de 2020** | **10** | **(195)** | **3.147** | **-** | **2.962** |
| Integralização de cotas no exercício | 11.250 | - | - | - | 11.250 |
| Reserva de lucros | - | - | 214.827 | (214.827) | - |
| Distribuição de dividendos | - | - | (22.540) | - | (22.540) |
| Resultado líquido do exercício | - | - | - | 214.827 | 214.827 |
| **Em 31 de dezembro de 2021** | **11.260** | **(195)** | **195.434** | **-** | **206.499** |
| Integralização de cotas no exercício | 100 | - | - | - | 100 |
| Reserva de lucros | - | - | - | - | - |
| Distribuição de dividendos | - | - | (17.517) | - | (17.517) |
| Resultado líquido do exercício | - | - | - | 9.377 | 9.377 |
| **Em 31 de dezembro de 2022** | **11.360** | **(195)** | **177.917** | **9.377** | **198.459** |
| Integralização de cotas no exercício | 424 | - | - | - | 424 |
| Amortização de cotas | - | (1.287) | - | - | (1.287) |
| Reserva de lucros | - | - | 9.377 | (9.377) | - |
| Distribuição de dividendos | - | - | (24.797) | - | (24.797) |
| Resultado líquido do exercício | - | - | - | 93.027 | 93.027 |
| **Em 31 de dezembro de 2023** | **11.784** | **(1.482)** | **162.497** | **93.027** | **265.827** |

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

# Encontro das Águas II - Fundo de Investimento Imobiliário

**CNPJ nº 30.248.129/0001-84**

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

## Demonstração do fluxo de caixa - método indireto

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

***(Valores expressos em milhares de reais)***

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | |
| Resultado do exercício | 93.027 | 9.377 |
| **Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa** | | |
| Ajuste ao valor justo | (67.000) | 15.500 |
| Resultado com certificados de recebíveis imobiliários | (439) | (7.292) |
| **(=) Resultado ajustado** | **25.589** | **17.585** |
| (Aumento)/redução em cotas de fundos de investimento | 276 | (170) |
| (Aumento) em valores a receber | (11.283) | - |
| (Aumento) em certificado de recebíveis imobiliários | **-** | (1) |
| Aumento/(redução) em valores a pagar | 10.858 | 4 |
| **(=) Caixa liquido gerado nas atividades operacionais** | **25.440** | **17.418** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | |
| Emissão cotas | 424 | 100 |
| Amortização de cotas | (1.287) | - |
| Pagamento de dividendos | (24.797) | (17.517) |
| **(=) Caixa líquido (consumido) nas atividades de financiamento** | **(25.660)** | **(17.417)** |
| **Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa** | **(220)** | **1** |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 4 | 3 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | 224 | 4 |
| **Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa** | **220** | **1** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 1. Contexto operacional

O Encontro das Águas II – Fundo de investimento Imobiliário foi constituído em 16 de agosto de 2018 e iniciou suas atividades em 30 de agosto de 2018 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Resolução 175 Normativo III e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado a investidores qualificados.

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

## 2. Base de 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 imobiliário, regulamentados pela Resolução 175 Normativo III nº 175 e nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 28 de março de 2024 no site da Comissão de Valores Mobiliários “CVM”, via plataforma “FundosNet” da Brasil, Bolsa, Balcão “[B]3” e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

b) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

d) Uso de estimativas e julgamentos

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

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis, são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

## 3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

As resoluções emitidas, mas ainda não adaptadas até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo. Estão descritas a seguir:

| Resolução | Emitida por | Descrição | Vigência |
|---|---|---|---|
| Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 | Comissão de Valores Mobiliários (CVM) | 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. | Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 01 de abril de 2024, e revogou a Instrução CVM 356. |
| Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023 | | Altera a ICVM Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022. | |
| Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023 | | | |
| Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023 | | | |
| Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024 | | Altera a ICVM Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022. | Altera as datas de adaptação dos Fundos. |

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com liquidez imediata mensurados ao valor justo por meio de resultado dos quais possuem risco baixo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

c) Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são representados por aplicações em cotas de fundos de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustado pelas cotações fornecidas pelo administrador dos fundos, já líquido do imposto de renda retido na fonte.

d) Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos Administradores dos fundos investidos.

O resultado dos investimentos em cotas de fundos de Investimento está apresentado na demonstração da evolução do patrimônio líquido em Cotas de fundos de investimento – Valorização/desvalorização de cotas de fundos de investimento.

e) Propriedades para investimento

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

f) Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva. A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez. A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

g) Outros ativos e passivos (circulantes)

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

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

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

h) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

i) Lucro (Prejuízo) por cota

O Lucro ou prejuízo líquido por cota é calculado de acordo com o resultado apurado no período dividido pelo número de cotas emitidas, com o objetivo de mensurar a participação de cada cota no desempenho do fundo durante o exercício.

## 4. Propriedades para investimento

### a) Ativo imobiliário

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo possui o seguinte investimento:

| | Saldo em 31/12/2022 | Ajuste a valor justo | Saldo em 31/12/2023 |
|---|---|---|---|
| **Sumaúma Park Shopping** | 423.000 | 67.000 | 490.000 |
| **Total** | **423.000** | **67.000** | **490.000** |

| | Saldo em 31/12/2021 | Ajuste a valor justo | Saldo em 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| **Sumaúma Park Shopping** | 438.500 | (15.500) | 423.000 |
| **Total** | **438.500** | **(15.500)** | **423.000** |

O Sumaúma Park Shopping, empreendimento comercial composto atualmente por 174 lojas, estacionamento com 2.350 vagas de garagem, inaugurado em 27/11/2014. O Shopping está localizado na Zona Norte de Manaus, no bairro Cidade Nova, em uma das principais vias de circulação e tráfego na região que é a Avenida Noel Nutels, no 1.762. Nos fundos no shopping está primeira unidade de conservação do Amazonas, o Parque Estadual Sumaúma.

Em Laudo de Avaliação realizado pela Horbia Partners Consultoria, elaborado em 02 de janeiro de 2024, o valor de mercado estimado do imóvel é razoavelmente representado na data de dezembro de 2023 em R$ 450.000.

Foi utilizado pela consultoria o método de fluxo de caixa descontado, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes.

Em Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças", por meio do qual o Fundo comprou o imóvel de matrícula nº 63.787, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manaus, Estado do Amazonas, no qual foi erigido empreendimento na modalidade shopping center, denominado de "Sumaúma Park Shopping", localizado na Cidade Manaus, Estado do Amazonas, na Avenida Noel Nutels, nº 1762, de titularidade do Supermercados DB Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de Manaus, Estado do Amazonas, na Avenida Jornalista Humberto Calderaro Filho, nº 1.128, Bairro Adrianópolis, inscrita no CNPJ/MF nº 22.991.939/0001-06, pelo preço de R$220.000, sendo R$ 170.000 pagos à vista e R$ 50.000 pagos mediante a emissão de uma nota promissória pro soluto, a qual foi novada em uma confissão de dívida, mediante a celebração do "Instrumento Particular de Confissão de Dívida, Novação e Outros Pactos".

**b) Certificados de recebíveis imobiliários**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários foram objeto de oferta pública com esforços restritos, emitidos pela Ápice Securitizadora S.A. (atualmente denominada True Securitizadora S.A."), lastreados em 152 Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, com base nos contratos de locação realizados pelo Supermercados DB Ltda., em contraprestação aos Contratos de Locação pelos Lojistas, que pagam os créditos representativos dos aluguéis fixos e variáveis, incluindo atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades. As CRIs possuem como garantia: (i) fiança de pessoa física; (ii) alienação fiduciária do Sumaúma Park Shopping; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos dos aluguéis; (iv) alienação fiduciária das cotas da Sumaúma Estacionamento Ltda.

Em 31 de dezembro de 2023 o valor contábil da dívida atualizado é de R$ 226.679 (R$215.835 em 2022).

**c) Obrigações por aquisição de imóvel**

Em Contrato de Confissão de Dívida de 16 de agosto de 2018, o Fundo declarou obrigação no montante de R$ 50.000, será pago em 16 de agosto de 2033, sem juros ou correção monetária.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não havia saldo de obrigação por aquisição de imóveis a valor presente.

**d) Contas a receber de aluguéis**

Em 31 de dezembro de 2023 e 2021, não existe valor provisionado para receita de aluguel.

e) Redução ao valor recuperável (impairment)

Os créditos referentes ao aluguel de unidades são avaliados em bases coletivas e com base na metodologia "Lifetime expected credit loss", que a Administradora utiliza o modelo de "aging list", utilizando informações sobre pagamentos vencidos para determinar se houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Administradora não atribuiu provisão do valor do contas a receber em função de não haver da inadimplência nos contratos de aluguel.

## 5. Taxa de administração

O Fundo pagará, pela prestação de administração, uma taxa de administração composta de: (i) uma remuneração equivalente a 0,20%, aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 15, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (ii) valor de R$ 2, correspondente aos serviços de escrituração, incluído na remuneração do Administrador a ser pago a terceiros.

O Regulamento não prevê o pagamento de taxa de performance.

O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 as despesas com taxa de administração foram de R$ 1.476 (R$ 695 em 2022).

## 6. Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2023, está representado por 15.313.158.843,205800 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$0,017359, totalizando R$ 265.827.

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2022, está representado por 15.280.320.491,944100 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$0,013521, totalizando R$ 198.459.

## 7. Emissão, resgate e amortização de cotas

### a) Emissão de cotas

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2023 houve emissão de 32.838.351,261782 cotas no montante de R$ 424 (7.461.712,089899 cotas no montante de R$ 100 em 2022).

### b) Resgate de cotas

As cotas não serão resgatadas, exceto em caso de deliberação de liquidação e/ou dissolução.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve resgate de cotas pelo Fundo.

**c) Amortização de cotas**

A Administradora poderá realizar amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no período.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2023 houve amortização de cotas no montante de R$ 1.286 (R$ 17.517 em 2022).

## 8. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Resultado contábil** | **93.027** | **9.377** |
| **Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado** | | |
| Ajuste a valor justo | 67.000 | 15.500 |
| Despesas por competência não registradas pelo caixa | 439 | (7.292) |
| **(=) Resultado ajustado** | **160.466** | **17.585** |
| Rendimentos a distribuir – 95% | 152.443 | 16.706 |
| Rendimentos pagos no exercício | (24.797) | (17.517) |
| **(=) Saldo pendente de distribuição** | **127.646** | **(811)** |
| **(=) Total dos rendimentos pagos aos cotistas** | **24.797** | **17.517** |
| Rendimentos pagos no exercício corrente | 24.797 | 17.517 |

Em 31 de dezembro de 2023, houve distribuição de dividendos no montante de R$ 24.797 (em 2022 foram distribuídos R$ 17.517).

## 9. Legislação tributária

a) Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas).

Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

i. Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas;

ii. Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

b) Cotista

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

i. Cujo as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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).

## 10. Alterações no regulamento

Não houve deliberação de atas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

## 11. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

O serviço de tesouraria, custódia e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

## 12. Rentabilidade do fundo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o valor patrimonial da cota do Fundo obteve uma variação conforme quadros a seguir:

| Data | Patrimônio líquido médio | Valor patrimonial da cota | Rentabilidade do Fundo % |
|---|---|---|---|
| Exercício findo em 31.12.2023 | 192.982 | 0,017359 | 33,66 |
| Exercício findo em 31.12.2022 | 200.059 | 0,012988 | 5,06 |

| | | Rentabilidade em % | | |
|---|---|---|---|---|
| Data | Valor da cota (R$) | Mensal | Acumulada | PL médio |
| 31/12/2022 | 0,012988 | (0,50) | (0,51) | 205.832 |
| 31/01/2023 | 0,012775 | (1,64) | (2,15) | 196.858 |
| 28/02/2023 | 0,012582 | (1,51) | (3,66) | 194.668 |
| 31/03/2023 | 0,012331 | (2,00) | (5,66) | 190.854 |
| 30/04/2023 | 0,012155 | (1,42) | (7,08) | 187.589 |
| 31/05/2023 | 0,011994 | (1,32) | (8,40) | 185.241 |
| 30/06/2023 | 0,011796 | (1,65) | (10,05) | 183.133 |
| 31/07/2023 | 0,012859 | 9,01 | (1,04) | 181.372 |
| 31/08/2023 | 0,012901 | 0,33 | (0,71) | 196.698 |
| 30/09/2023 | 0,012928 | 0,21 | (0,50) | 198.431 |
| 31/10/2023 | 0,012951 | 0,18 | (0,32) | 198.998 |
| 30/11/2023 | 0,012972 | 0,16 | (0,16) | 199.499 |
| 31/12/2023 | 0,017359 | 33,83 | 33,67 | 202.991 |

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

## 13. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, estão assim demonstrados:

| | 2023 | % s/ PL médio | 2022 | % s/ PL médio |
|---|---|---|---|---|
| Taxa de administração | (1.476) | (0,76) | (695) | (0,35) |
| Despesas de prestação de serviços | (434) | (0,22) | (257) | (0,13) |
| Despesas de comissão consultoria/assessoria | (291) | (0,15) | - | - |
| Honorários advocatícios | (93) | (0,05) | (96) | (0,05) |
| Auditoria | (44) | (0,02) | (111) | (0,06) |
| Taxa de fiscalização - CVM | (30) | (0,02) | (30) | (0,01) |
| Taxa de escrituração | (29) | (0,02) | (29) | (0,01) |
| Despesas de impostos | (22) | (0,01) | (21) | (0,01) |
| Consultoria | (14) | (0,01) | (9) | (0,00) |
| Despesas com laudo de avaliação | (13) | (0,01) | (11) | (0,01) |
| Despesas de serviços do sistema financeiro | (13) | (0,01) | (27) | (0,01) |
| Demandas judiciais | (11) | (0,01) | (43) | (0,02) |
| Despesas com condomínio | - | - | (121) | (0,06) |
| Outras despesas | (18) | (0,01) | (3) | (0,00) |
| **Total** | **(2.489)** | **(1,29)** | **(1.453)** | **(0,73)** |
| **Patrimônio líquido médio** | **192.982** | | **200.172** | |

## 14. Fatores de riscos

Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador, do Gestor e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista. Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão detalhados no Regulamento, a seguir demonstramos os principais riscos:

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de Crédito: Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco do Fundo ser genérico: O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Gestor poderá não encontrar Imóveis-Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda o Administrador, desde que com a aprovação dos Cotistas do Fundo.

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo: Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Custodiante irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros: Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel: Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Riscos ambientais: Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos 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 e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, 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 dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis: Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das Cotas e não dos imóveis: Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco em Função da Dispensa de Registro: As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

## 15. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme inciso II do Artigo 24 do Regulamento do Fundo.

## 16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou e nem teve serviço prestado pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo de Investimento por ela administrado 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, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## 17. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

## 18. Demonstrativo do valor justo

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 das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

**a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023:**

| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
|---|---|---|---|---|
| Cotas de fundos de investimento | 3 | - | - | 3 |
| Propriedades para investimento | - | - | 490.000 | 490.000 |
| **Total do ativo** | **3** | **-** | **490.000** | **490.003** |

**b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022:**

| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
|---|---|---|---|---|
| Cotas de fundos de investimento | 279 | - | - | 279 |
| Propriedades para investimento | - | - | 423.000 | 423.000 |
| **Total do ativo** | **279** | **-** | **423.000** | **423.279** |

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na nota explicativa nº 4 (Propriedade para investimento).

## 19. Transações com partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e, o Fundo realizou operações junto à sua Administradora. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

| Despesa | Saldo | Instituição | Relacionamento | Exercício |
|---|---|---|---|---|
| Taxa de administração | (1.476) | Reag DTVM S.A. | Administradora | 31/12/2023 |
| Taxa de administração | (695) | Reag DTVM S.A. | Administradora | 31/12/2022 |

| Exigibilidade | Saldo | Instituição | Relacionamento | Exercício |
|---|---|---|---|---|
| Taxa de administração | 28 | Reag DTVM S.A. | Administradora | 31/12/2023 |
| Taxa de administração | 25 | Reag DTVM S.A. | Administradora | 31/12/2022 |

## 20. Fato Relevantes

**Medida Provisória nº 1.884, de 28 de agosto de 2023**

O Presidente da República, em 28 de agosto de 2023, adotou a Medida Provisória nº 1.884, que altera as regras de tributação das aplicações em fundos de investimento de condomínio fechado, aplicando as mesmas regras e alíquotas em vigor relativa aos fundos de investimento de condomínio aberto, promovendo a isonomia entre eles.

Os rendimentos apurados até 31 de dezembro de 2023 nas aplicações nos fundos de investimento que não estavam sujeitos, até o ano de 2023, à tributação periódica nos meses de maio e novembro de cada ano e que estarão sujeitos à tributação periódica a partir do ano e que estarão sujeitos à tributação periódica a partir do ano de 2024, com base nos art. 2º ou art. 10, serão apropriados pro rata tempore até 31 de dezembro de 2023 e ficarão sujeitos ao IRRF à alíquota de quinze por cento.

## 21. Deliberações em assembleia

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não ocorreram deliberações em assembleia.

## 22. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

**REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**
**Administradora**

| | |
|---|---|
| **Ramon Pessoa Dantas** | **Arquimedes Candido de Farias Filho** |
| Diretor responsável | Contador CRC SP-142305/O-3 |