

Demonstrações Financeiras

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

31 de dezembro de 2023 e 2022
com Relatório do Auditor Independente

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Balanço patrimonial	6
Demonstração de resultado	7
Demonstração das mutações no patrimônio líquido.....	8
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto.....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e ao Administrador do

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Leste Riva Equity Preferencial I 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 nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimentos em cotas de companhia de natureza imobiliária

Conforme apresentado no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía investimentos em cotas de companhia de natureza imobiliária no montante de R\$46.277 mil, equivalentes a 99,78% de seu patrimônio líquido. Considerando sua relevância no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem como a necessidade do uso de metodologias relativamente complexas e com emprego de premissas subjetivas para estimar seu valor justo, os investimentos em cotas de companhia de natureza imobiliária foram considerados o principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria sobre os investimentos em cotas de companhia de natureza imobiliária incluíram, entre outros, inspeção documental dos contratos de compra e venda de cotas, acordo de acionistas e demonstração financeira da companhia, com auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos dessa natureza, revisão independente de laudos de valor justo, abrangendo adequação da metodologia adotada, razoabilidade de premissas e dados utilizados e acurácia matemática do modelo contido no laudo, o qual contemplou os ativos imobiliários da companhia e seu acordo de acionistas. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo na nota explicativa nº 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em cotas de companhia de natureza imobiliária, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotadas na mensuração do valor justo são aceitáveis, assim como as respectivas divulgações da nota explicativa nº 5, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade do Administrador do Fundo sobre as demonstrações financeiras

O Administrador do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, o Administrador 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 o Administrador do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

São Paulo, 28 de março de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
SP-015199/F

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bruno', is written over a horizontal line.

Bruno Araujo Santos
Contador CRC- 1SP291893/O

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Balanço patrimonial

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Nota	Quantidade	31/12/2023		Quantidade	31/12/2022	
			Valor contábil	% PL		Valor contábil	% PL
Ativo							
Circulante							
Disponibilidades			1.820	3,92		349	0,76
Banco Genial S.A.			1.820	3,92		349	0,76
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			121	0,26		64	0,14
Cotas de fundos de investimentos							
Plural Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Fixa Simples	4	86.261	121	0,26	51.517	64	0,14
Ativos financeiros de natureza imobiliária			46.277	99,78		46.165	99,83
Cotas de sociedade investida							
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	15.466.892	46.277	99,78	15.466.892	46.165	99,83
Despesas antecipadas			1	0,00		4	0,01
Taxa de Fiscalização CVM			-	0,00		4	0,01
Taxa Anbima			1	0,00		-	0,00
Total do ativo			48.219	103,96		46.582	100,74
Passivo							
Circulante							
Valores a pagar			1.842	3,96		339	0,74
Taxa de administração e gestão			35	0,07		35	0,08
Auditoria e custódia			1	0,00		1	0,00
Rendimentos a pagar			1.806	3,89		303	0,66
Total do passivo			1.842	3,96		339	0,74
Total do patrimônio líquido			46.377	100,00		46.243	100,00
Cotas integralizadas			40.450	87,22		40.450	87,47
Custos relacionados à emissão de cotas			(450)	(0,97)		(450)	(0,97)
Lucros acumulados			6.377	13,75		6.243	13,50
Total do passivo e patrimônio líquido			48.219	103,96		46.582	100,74

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Demonstração de 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
Composição do resultado dos exercícios			
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Propriedades para investimento		6.215	6.903
Remuneração da Companhia Investida		6.103	4.131
Ajuste valor justo	6	112	2.772
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		16	7
Resultado com aplicações em cotas de fundos		16	7
Demais despesas		(540)	(545)
Taxa de administração e gestão		(428)	(414)
Auditoria e custódia		(79)	(75)
Serviços técnicos e especializados		-	(32)
Taxa de fiscalização CVM		(17)	(8)
Outras despesas		(16)	(16)
Resultado líquido dos exercícios		5.691	6.365
Quantidade de cotas		404.500	404.500
Resultado líquido por conta (em R\$)		14,07	15,74

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 31.847.293/0001-70**

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

Demonstração das mutações no patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

		Cotas	Custos	Lucros	
		Integralizadas	relacionados à	acumulados	Total
			emissão de		
			cotas		
Em 31 de dezembro de 2021		40.450	(366)	3.414	43.498
Custos relacionados à emissão de cotas		-	(84)	-	(84)
Rendimentos distribuídos	9	-	-	(3.536)	(3.536)
Resultado do exercício		-	-	6.365	6.365
Em 31 de dezembro de 2022		40.450	(450)	6.243	46.243
Rendimentos distribuídos	9	-	-	(5.557)	(5.557)
Resultado do exercício		-	-	5.691	5.691
Em 31 de dezembro de 2023		40.450	(450)	6.377	46.377

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Demonstração 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 remuneração Companhia Investida	6.103	4.131
Aplicação de cotas de fundos de investimento	(4.761)	(3.972)
Resgate de cotas de fundos de investimento	4.720	3.921
Pagamentos de taxa de administração e gestão	(428)	(415)
Pagamentos de auditoria e custódia	(79)	(74)
Pagamentos de serviços técnicos especializados	-	(32)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(13)	(12)
Demais pagamentos e recebimentos	(16)	(16)
Caixa líquido das atividades operacionais	5.526	3.531
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos paga os cotistas	(4.055)	(3.512)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(4.055)	(3.512)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.471	19
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	349	330
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	1.820	349
Aumento de caixa e equivalente de caixa		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), CNPJ 31.847.293/0001-70, foi constituído em 08 de agosto de 2018, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações em 05 de março de 2021, com prazo de duração indeterminado.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos nos Ativos Imobiliários e recebimento de distribuições da SPE, decorrentes do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários.

O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das instituições responsáveis pela distribuição das cotas do Fundo ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, englobando as Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08, bem como as suas alterações posteriores, desde que aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Conforme preconizado no Art. 2º da Instrução CVM nº 516/2011, os FII 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 emanadas pela CVM, aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

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

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Aprovação das demonstrações financeiras

Em 28 de março de 2024, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime contábil de competência, cujo método estabelece que as receitas e despesas devem ser apropriadas no momento em que ocorrer a transação ou evento que as originaram, independentemente do efetivo recebimento ou pagamento.

b) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado como circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) é caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado como circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado no montante de R\$1.820 (R\$349 em 2022).

d) Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado: essa categoria compreende os ativos financeiros mantidos dentro de modelo de negócio cujo objetivo seja manter e receber fluxos de caixa contratuais;
- As ações e os demais títulos e/ou valores mobiliários de renda variável, sem cotação em bolsa de valores, ou em mercado de balcão organizado, serão avaliados pelo critério de valor justo, que compreende o preço de venda do ativo, sobre condições atuais de mercado, avaliados anualmente.

Os ativos financeiros em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão mensurados da seguinte forma:

- Títulos públicos federais: valor justo;
- Cotas de fundos de investimentos: valor justo;
- Aluguéis a receber: custo amortizado

e) Propriedades para investimento e companhias investidas

Inicialmente os imóveis e as companhias investidas são contabilizados pelo custo de aquisição. 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.

As companhias investidas e os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, são continuamente contabilizados e mensurados a valor justo, e 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.

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

O Fundo fará jus ao recebimento de dividendos prioritários, com base na receita da Sociedade, e/ou reembolso por redução de capital. Considera-se “receita da Sociedade” a soma dos valores efetivamente recebidos dos adquirentes das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, acumulados até a data da respectiva apuração, sejam eles pagos diretamente pelos adquirentes à Sociedade ou provenientes de financiamento imobiliário contratado pelos adquirentes, desde que efetivamente desbloqueados e repassados pela instituição financeira financiadora à Sociedade. O cálculo da Receita acumulada da Sociedade incluirá eventuais multas, reajustes e correções monetárias que tais valores venham a sofrer no curso dos contratos firmados com os adquirentes, bem como os produtos de repasses de financiamentos das vendas aos adquirentes, excluindo-se as parcelas recebidas das instituições financeiras provenientes de quaisquer financiamentos à construção dos Empreendimentos contratados pela Sociedade e as parcelas decorrentes da venda de acabamentos diferenciados não incluídos no memorial descritivo. Serão deduzidas, ainda, as despesas e valores relativos aos distratos e rescisões de alienações de unidades imobiliárias

f) 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.

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

g) Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- (i) *Provisões*: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas), na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- (ii) *Passivos contingentes*: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e do Administrador, for considerado provável o risco de perda, por exemplo, de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pelo Administrador são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- (iii) *Ativos contingentes*: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos que não estejam sob o controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

h) Resultado líquido por cota

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

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

Os ativos financeiros integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

Títulos para negociação	31/12/2023			31/12/2022		
	Custo	Valor justo	Faixa de vencimento	Custo	Valor justo	Faixa de vencimento
Cotas de fundos de investimento (a)	120	121	Sem vencimento	64	64	Sem vencimento
Total de ativos financeiros	120	121		64	64	

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

(a) Cotas de Fundos de Investimento

O Plural Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Fixa Simples investe em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de Letra Financeira do Tesouro ("LFT") ou ("Tesouro Selic").

As demonstrações contábeis auditadas em 30 de junho de 2023 foram aprovadas em 28 de setembro de 2023, sem modificações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi apropriado o montante de R\$16 (R\$7 em 2022) na demonstração do resultado na rubrica "Resultado com aplicações em cotas de fundos".

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Os ativos imobiliários integrantes da carteira estão assim representados:

Propriedades para investimento		31/12/2023	
Sociedade Investida	% Participação	Valor justo	Resultado
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	51,00%	46.277	112

Propriedades para investimento		31/12/2022	
Sociedade Investida	% Participação	Valor justo	Resultado
Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	51,00%	46.165	2.772

(a) Napoli Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Napoli")

Em 30 de dezembro de 2020 foi assinado Instrumento Particular de Compra e Venda de Cotas, com data de fechamento em 11 de março de 2021, por meio do qual o Fundo adquiriu, pelo valor de R\$40.000, 23.349.751 (cotas da Napoli, pago e 12 de março de 2021, equivalente a 51% da participação total no capital social da Napoli.

Em Alteração ao Contrato Social, de 22 de março de 2021, foram deliberadas duas reduções de capital da Companhia. Foram canceladas as seguintes ações de propriedade do Fundo: (i) 1ª redução de capital 1.275.000 ações pelo valor de R\$1.275; e (ii) 2ª redução de capital -1.275.000 ações pelo valor de R\$1.275.

Em Alteração ao Contrato Social, de 20 de outubro de 2021, foi deliberada a redução de capital da Companhia no montante de R\$457, para fins de amortização de parte dos prejuízos acumulados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016, 2018, 2019 e 2020.

Em Alteração ao Contrato Social, de 21 de outubro de 2021, foi deliberado o aumento de capital da Companhia, mediante integralização de valores constantes na conta de AFAC (aditamento para futuro aumento de capital). O aumento foi de R\$2.500 mediante a emissão de 2.500.000 cotas.

Em Alteração ao Contrato Social, de 11 de março de 2022, foi deliberada a redução de capital da Companhia, mediante o cancelamento de 10.000.000 cotas no montante de R\$10.000.

De acordo com o Acordo de Acionista da Companhia, firmado em 12 de março de 2021, o Fundo possui direitos econômicos diferenciados, em relação ao outro cotista da Sociedade, ("Sócio SPE"), especialmente relativos à distribuição de dividendos e às condições jurídico-societárias que regem suas participações na Sociedade.

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Conforme acordo, o Fundo fará jus ao recebimento de dividendos prioritários, com base na receita da Sociedade, e/ou reembolso por redução de capital, conforme o caso ("Retornos Preferenciais").

No referido acordo, o Fundo outorgou ao Sócio SPE uma opção de compra da totalidade das cotas de sua titularidade ("Opção de Compra"), que poderá ser exercida, a partir de 12 de março de 2024, nos seguintes termos e condições:

O "Preço de Exercício" será equivalente ao valor de R\$40.000, deduzidos os valores já distribuídos a título de Retornos Preferenciais, sendo o saldo corrigido, em bases diárias, desde 12 de março de 2021 até a data de pagamento, (i) pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 Dias Úteis, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA") e (ii) pelo retorno alvo do investimento feito pelo Fundo, previamente acordado, de boa-fé, entre as Partes, correspondente a *spread* de 9,5% ao ano, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, no período.

A Napoli tem como principal ativo o terreno situado na Rua Barão de Resende, nº 1.382, Ipiranga, Cidade e Estado de São Paulo.

A Sociedade tem por objeto a construção, incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários desenvolvidos nos moldes da Lei nº 4.591/64, e está responsável pela construção, incorporação e comercialização de 3 (três) empreendimentos imobiliários denominados projeto "Patriotas", composto de torres residenciais ("Empreendimentos"), cada um a ser desenvolvido em um dos imóveis, todos de propriedade da Sociedade, descritos e caracterizados nas matrículas 242.045 ("Imóvel 1"), 242.046 ("Imóvel 2") e 242.047 ("Imóvel 3"), todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo recebeu R\$ 6.103 correspondente ao acordo de acionista da Sociedade Investida (R\$4.131 em 2022).

Valor justo

Em 31 de dezembro de 2022, o valor de mercado correspondente a Companhia investida está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada, a UHY Bendoraytes & Cia.

Em 31 de dezembro de 2022, com base no fluxo de caixa operacional projetado para os próximos 25 meses, foi descontado os resultados a valor presente por meio da taxa de desconto real. A taxa de desconto utilizada para trazer todo o fluxo de recebíveis do Fundo a valor presente foi o próprio *cap rate* da operação, determinado por meio da Taxa Interna de Retorno (TIR) do próprio fluxo, ou seja, 0,76% ao mês (9,5% ano).

Em 31 de dezembro de 2023, o valor de mercado correspondente a Companhia investida está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada, a UHY Bendoraytes & Cia.

Em 31 de dezembro de 2023, com base no fluxo de caixa operacional projetado para os próximos 25 meses, foi descontado os resultados a valor presente por meio da taxa de desconto real. A taxa de desconto utilizada para trazer todo o fluxo de recebíveis do Fundo a valor presente foi o próprio *cap rate* da operação, determinado por meio da Taxa Interna de Retorno (TIR) do próprio fluxo, ou seja, 0,76% ao mês (9,5% ano).

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Movimentação das propriedades para investimento e cotas de companhia investida

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos no período está descrita a seguir:

31/12/2023	Data da aquisição	Saldo no início do período	Aquisição	Gastos capitalizados	Saldo a pagar	Ajuste ao valor justo	Saldo no final do período
Napoli Empreendimentos	12/03/2021	46.165	-	-	-	112	46.277

31/12/2022	Data da aquisição	Saldo no início do período	Aquisição	Gastos capitalizados	Saldo a pagar	Ajuste ao valor justo	Saldo no final do período
Napoli Empreendimentos	12/03/2021	43.393	-	-	-	2.772	46.165

6. Gerenciamento de riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista no Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto, quando existente, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Embora seja mantido sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

Tipos de riscos

Mercado

O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. A queda ou aumento nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo podem ser temporários, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Liquidez

As aplicações do Fundo em ações sem cotação de mercado apresentam peculiaridades em relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimentos brasileiros, em razão das características de prazo e duração do mesmo. Caso o Fundo precise alienar parte

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

dessas ações, o valor poderá ser reduzido devido à baixa liquidez, causando perdas ao Fundo.

Sistêmico

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado, resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos papéis e nos ativos em geral. Tais variações podem afetar o desempenho do Fundo.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando forem realizadas, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com uma exposição limitada ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

8. Política de distribuição dos resultados

O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, a critério do Administrador, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, com base em recomendação do Gestor.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior ao pagamento dos rendimentos pelo Fundo, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Resultado caixa	2023	2022
Recebimento de dividendos	6.103	4.131
Juros sobre resgate de cotas de Fundo	22	19
Despesas transitadas no caixa	(535)	(549)
Resultado financeiro disponível para distribuição	5.590	3.601
Resultado a distribuir no exercício	5.571	3.535
% Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	99,66%	98,17%
Rendimentos pagos referentes ao exercício anterior	303	279
Rendimentos pagos referentes ao exercício vigente	3.779	3.232
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte	1.806	303

9. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a quantidade de cotas integralizadas e a rentabilidade calculada com base na variação da cota patrimonial, impactada pelas distribuições de rendimento, estão demonstrados a seguir:

Exercício	Patrimônio líquido médio (*)	Valor da cota (R\$)	Quantidade de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%)
Em 31 de dezembro de 2023	46.275	114,6524	404.500	0,29
Em 31 de dezembro de 2022	43.442	114,3242	404.500	6,51

(*) Não auditado.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. O resultado apresentado considera os efeitos da distribuição de rendimentos.

10. Emissões, resgates e amortizações de cotas

O patrimônio do Fundo é dividido em cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

a) Emissão de cotas

A primeira emissão de cotas do Fundo foi realizada meio de oferta pública, com esforços

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

restritos, no montante de até R\$50.000 divididos em até 500.000 (quinhentas mil) cotas de classe única, cujo valor unitário foi de R\$100,00 (cem reais) por cota, já considerando os custos de distribuição, perfazendo um total de até R\$50.000.

No período de 05 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021, foram subscritas e integralizadas 404.500 cotas ao valor unitário de R\$100,00, totalizando o montante de R\$40.450.

Não houve emissão de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Novas cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de cotas, deve ser utilizado o valor da Cota de fechamento em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor. Caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após às 16h (dezesesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

b) Resgate de cotas

O resgate de cotas não é permitido.

c) Amortização de cotas

A qualquer momento durante a existência do Fundo, o Administrador, considerando as recomendações da Gestora, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização.

O Fundo não realizou amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

d) Custos relacionados à emissão de cotas

Não houve custos relacionados à emissão de cotas nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

11. Negociação de cotas do Fundo

As cotas do Fundo passaram a ser admitidas à negociação em Bolsa de Valores e são negociadas em mercado secundário no âmbito da bolsa de valores administrada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, com o código o LSPA11.

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Data	Fechamento – cota R\$
16/12/2022	107,33
31/07/2023	101,30
31/08/2023	102,00
29/09/2023	101,30
31/10/2023	103,04
30/11/2023	107,00
29/12/2023	107,00

12. Prestadores de serviços

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Gestor:	Leste Financial Services Gestão de Recursos Ltda.
Distribuidor líder:	Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Escriturador:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

13. Remuneração da Administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, serviços de escrituração de cotas, gestão dos ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,67% (sessenta e sete centésimos por cento) ao ano, nos primeiros 6 (seis) meses subsequentes à data da 1ª integralização de cotas, e 0,97% (noventa e sete centésimos por cento) ao ano, a partir do 7º (sétimo) mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas, sobre o (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$33 nos primeiros 6 (seis) meses subsequentes à data da 1ª integralização de cotas, R\$35 entre o 7º (sétimo) e o 12º (décimo segundo) mês subsequentes à data da 1ª integralização de cotas, e R\$37 a partir do 13º (décimo terceiro) mês, valor este que será atualizado anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva do IGP-M, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

A Taxa de Administração deve ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga mensalmente, por período vencidos, no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas.

A despesa de taxa de administração e gestão no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$428 (R\$414 em 2022).

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da primeira emissão. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de cotas, mediante definição do Administrador, após o recebimento das recomendações da Gestora, ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

Não há taxa de saída e performance do Fundo.

14. Operações com partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

a) Despesas e saldos com parte relacionada

O total de despesa e o passivo com taxas de administração e custódia, estão demonstrados a seguir:

Transações	Exercício findo em 31/12/2023	Exercício findo em 31/12/2022
Saldo disponibilidade - Banco Genial S.A.	1.820	349
Passivo - Taxa de administração a pagar	35	35
Despesa - Taxa de administração	428	414

15. Divulgação das informações

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

16. Custódia dos títulos em carteira

O serviço de custódia dos ativos financeiros do Fundo é prestado pelo Banco Genial S.A. As cotas de fundos de investimento são escriturais e controladas pelos seus respectivos administradores.

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

17. Tributação

a) 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.

b) Cotista

De acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, em relação aos 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 o 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%.

18. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

O Fundo não contratou outros serviços com o auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras.

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer destes contra o Administrador do Fundo.

20. Direito de voto

A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pela Gestora, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

21. Alterações estatutárias

Não ocorreram atos societários no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

22. 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, os ativos 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:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Aplicações financeiras	121	-	-	121
Propriedades para investimento	-	-	46.277	46.277
Total do ativo	121	-	46.277	46.398

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

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Aplicações financeiras	64	-	-	64
Propriedades para investimento	-	-	46.165	46.165
Total do ativo	64	-	46.165	46.229

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

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

23. Informações adicionais

a. Regulamentação CVM

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

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

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

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

b. Mudanças na tributação

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

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

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

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

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

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

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

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

Segundo a Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, os cotistas de FIP, FIDC e ETF que não forem classificados como entidades de investimento passarão a estar sujeitos à tributação periódica do “come-cotas” a partir de 2024. Os rendimentos produzidos passarão a estar sujeitos ao imposto de renda na fonte de 15%, retido semestralmente em maio e novembro de cada ano. As cotistas pessoas físicas desse Fundos tiveram o direito de optar pelo pagamento antecipado do imposto de renda sobre os rendimentos acumulados até 31 de dezembro de 2023 a uma alíquota reduzida de 8%, dividido em seis parcelas. A primeira parcela do imposto

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

deveria ser paga até o dia 29 de dezembro de 2023 e as demais devem ser pagas entre janeiro e maio de 2024.

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

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

c. Rendimento acumulado

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

24. Eventos subsequentes

O Administrador não teve conhecimento de eventos subsequentes para divulgação até a data de aprovação dessas demonstrações financeiras.

Rodrigo de Godoy
Diretor

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

Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.847.293/0001-70

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)