Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário – FII – CNPJ nº 36.532.530/0001-28

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 67.030.395/0001-46)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2023

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o período de 1º de setembro de 2023 (data de início do fundo) a 31 de dezembro de 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administração do
Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de setembro de 2023 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, 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 Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o de 1º de setembro de 2023 (data de início do fundo) a 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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.

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

Ênfases

Evento de transformação

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 19, em Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada em 1º de setembro de 2023, foi deliberado e aprovado a mudança de classificação do Fundo que, a partir do fechamento das operações de 1º de setembro de 2023, passou de Fundo de Investimento Multimercado para Fundo de Investimento Imobiliário, adotando nova denominação “Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário – FII”. Nossa opinião não contém ressalva em função desse assunto.

Evento de cisão parcial

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 19, em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 26 de outubro de 2023, foi deliberada e aprovada, a cisão parcial do Fundo pelo JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII. Nossa opinião não contém ressalva em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.

Cotas de fundos de investimento imobiliário

(Conforme Nota Explicativa nº 5 – Títulos e valores mobiliários – Cotas de fundos de investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía R$ 69.747 mil, o equivalente a 100,11% de seu Patrimônio Líquido, investidos em cotas do Aldeota Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo Investido”). Desse modo, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do seu valor, a existência e a realização deste ativo.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** obtenção do valor da cota do Fundo Investido na CVM, divulgado pelo respectivo administrador na data-base do Fundo; **(iii)** validação da existência da totalidade do investimento através do extrato de custódia; **(iv)** auditoria das demonstrações financeiras do Aldeota Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações financeiras registradas e divulgadas.

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

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 28 de março de 2024

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

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

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

ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ (MF): 36.532.530/0001-28
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	Notas Explicativa	31/12/2023	%PL
CIRCULANTE		**69.788**	**100,17**
Ativos Financeiros de Natureza Não - Imobiliária	**4**	**41**	**0,06**
Notas do Tesouro Nacional		14	0,02
Cotas de fundos de investimentos em renda fixa		27	0,04
Propriedades para Investimento	**5**	**69.747**	**100,11**
Cotas de fundos de investimentos imobiliário		69.747	100,11
TOTAL DO ATIVO		**69.788**	**100,17**
PASSIVO			
CIRCULANTE		**116**	**0,17**
Encargos a Pagar		**109**	**0,16**
Taxa de administração		6	0,01
Taxa de gestão		103	0,15
Provisão para pagamentos a efetuar		**7**	**0,01**
Outras despesas administrativas		2	-
Auditoria e custódia a pagar		5	0,01
TOTAL DO PASSIVO		**116**	**0,17**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**69.672**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**69.788**	**100,17**

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ (MF): 36.532.530/0001-28
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais

	Nota Explicativa	De 01/09/2023 a 31/12/2023
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Outros Ativos Financeiros		**120.828**
Rendas de aplicações financeiras		120.828
Despesas	**9**	**(140)**
Despesas com taxa de administradora		(24)
Despesas com taxa de gestão		(103)
Despesas com auditoria e custódia		(4)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro		(7)
Taxa de fiscalização da CVM		(2)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL		**120.688**

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ (MF): 36.532.530/0001-28

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PERÍODO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 01 de setembro de 2023 ("Data de tranformação")	3.600	9.054	12.654
Acervo cindido	(1.702)	(61.968)	(63.670)
Lucro do período	-	120.688	120.688
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.898	67.774	69.672

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ (MF): 36.532.530/0001-28

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA (Método Indireto)

Valores em Milhares de Reais

	De 01/09/2023 a 31/12/2023
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Lucro Líquido do Período	120.688
Ajustes ao lucro do período	(120.828)
Rendas de aplicações financeiras	(120.828)
Total	**(140)**
Variações em Ativos e Passivos	66
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas	1
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora	80
Aumento (Redução) em Prov. Pagtos a Efetuar	(15)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**(74)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Aquisição de cotas de fundo imobiliário	53
Baixa de cotas de fundo imobiliário	(27)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	**26**
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**(48)**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	**89**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	**41**

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA. — Administradora

REINALDO DANTAS — Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 01 de setembro a 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") iniciou suas atividades em 01 de setembro de 2023 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é classificado, para fins do Código ANBIMA e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", como "FII de Renda Gestão Ativa", no segmento "Híbrido". O Fundo destina-se a investidores profissionais.

Em 26 de outubro de 2023, foi concluída o processo de consulta formal aprovando a cisão do Fundo e do Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Aldeota Renda Imobiliária FII" em conjunto com o Fundo, os "Fundos Cindidos"), com a subsequente incorporação do Acervo Cindido (conforme definição abaixo) para o Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo Incorporador").

Foram transferidas para o Fundo Incorporador 17.887.162 quotas representativas da totalidade do capital social da MLRJ Imobiliária Ltda ("Acervo Cindido"). O Acervo Cindido é proprietário dos imóveis representados pelas seguintes matrículas: (i) 33.745 da 2ª Zona do Registro de Imóveis de Fortaleza, Ceará ("Imóvel Mall São João"); (ii) 21.703 da 2ª Zona do Registro de Imóveis de Fortaleza, Ceará ("Imóvel Lagoa") e (iii) 7.810 da 4ª Zona do Registro de Imóveis de Fortaleza, Ceará ("Imóvel Drogasil").

A cisão tornou-se efetiva em 31 de outubro de 2023.

Os termos iniciados em letra maiúscula que não tenham sido expressamente definidos terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento do Fundo.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, devidamente aprovados pela CVM.

Essas demonstrações financeiras têm como objetivo exclusivo a apresentação do balanço patrimonial do Fundo em 31 de dezembro de 2023 e das respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1o de setembro de 2023 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2023., data após a transformação do Fundo.

As demonstrações financeiras referentes ao período anterior forma preparadas após o evento de transformação do Fundo, e, portanto, não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo, em 28 de março de 2024.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Dentre as principais práticas contábeis adotadas pelo Fundo, destacam-se:

Resultado

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e aplicações em cotas de fundos de investimentos, com liquidez diária, que são utilizados na gestão de obrigações de curto prazo. As aplicações em cotas de fundos de investimentos são atualizadas diariamente pelo valor da sua cota divulgado pelo respectivo administrador.

Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do fundo onde os recursos são aplicados.

Outros passivos (circulantes e não circulantes)

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas até a data do balanço.

4. Ativos Financeiros de Natureza Não – Imobiliária

Em 31 de dezembro de 2023, o investimento em ativos financeiros de natureza não - imobiliária soma R$ 41, conforme demonstrado abaixo:

Títulos Públicos

	Até 365 dias		Acima de 365 dias		Total	
Títulos públicos definitivos	Custo contábil	Mercado	Custo contábil	Mercado	Custo contábil	Mercado
Tesouro IPCA (NTN-B)	-	-	14	14	14	14
Total	**-**	**-**	**14**	**14**	**14**	**14**

Os valores de emissão dos títulos Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B) foram atualizados pela variação do IPC-A (da data de emissão até 31 de dezembro de 2023) e acrescidos dos juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores apurados foram descontados pela taxa de ágio/deságio, para as respectivas datas de vencimento dos papéis, apurados no mercado secundário e divulgadas pela ANBIMA.

Cotas de fundos de investimento

Cotas de fundos de investimento	Vencimento	Quantidade	Valor em 31/12/2023
MAN ZC - FIRF	Sem vencimento	20.879	27
Total		**20.879**	**27**

O Mam ZC Tesouro Selic FI Renda Fixa DI Soberano é administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento. A rentabilidade é determinada pelo investimento, direto ou indireto, em ativos financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial.

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Cotas de fundos de investimentos imobiliários (FII)

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário soma R$ 69.747, conforme demonstrado abaixo:

Nome do fundo	Segmento	Administradora	Quantidade	Valor em 31/12/2023	% Participação
Aldeota Renda Imobiliária FII	Renda Urbana	Trustee DTVM	1.000.000	69.747	100%
Total			**1.000.000**	**69.747**	**100%**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

O Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de aplicação dos recursos na exploração comercial, mediante locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras formas de exploração dos direitos reais de imóveis comerciais em geral, assim como a obtenção de capital por meio de compra e venda dos imóveis. O fundo detém direito de oito imóveis que estão locados para obtenção de renda.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 do Aldeota Renda Imobiliária (fundo investido) foram examinadas por nós e nosso relatório de auditoria foi emitido em 28 de março de 2024, sem modificação.

6. Patrimônio líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo está dividido por 3.600 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 19.353,44.

7. Condição para emissão, amortização e resgates de cotas

Emissão, subscrição e integralização

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

A subscrição das Cotas deve ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas são canceladas pelo Administrador. As Cotas são integralizadas, nas datas a serem fixadas nos documentos da Oferta, em moeda corrente nacional, ou em quaisquer dos ativos permitidos de acordo com a Política de Investimento e regulamentação aplicável, cujo valor é aprovado, exceto quando se tratar da primeira Oferta de Cotas do Fundo, por Assembleia Geral.

Amortização e Resgate

As cotas podem ser amortizadas, nas hipóteses previstas no Regulamento do Fundo e na regulamentação aplicável, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido. A amortização parcial das Cotas implica manutenção da quantidade de Cotas existentes, com a consequente redução do valor das Cotas, na proporção da diminuição do Patrimônio Líquido do Fundo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve amortização de cotas. Não haverá resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

8. Distribuição de rendimentos

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 Demonstrações contábeis no exercício findo encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

	31/12/2023
Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	120.688
(+/-) Ajuste a valor justo	(120.828)
(+) Despesas financeiras não realizadas	66
(+/-) Outras receitas (despesas) não realizadas financeiramente	27
Prejuízo financeiro apurado no período segundo o regime de caixa	**(47)**
95% do lucro financeiro apurado no período segundo o regime de caixa	(45)

9. Despesas gerais e administrativas

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	De 01/09/2023 a 31/12/2023	**% PL**
Patrimônio Líquido Médio	**76.477**	
Despesas Administrativas		
Despesas com taxa de administradora	(24)	(0,03%)
Despesas com taxa de gestão	(103)	(0,13%)
Despesas com auditoria e custódia	(4)	(0,01%)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(7)	(0,01%)
Taxa de fiscalização da CVM	(2)	0,00%
Total das Despesas	**(140)**	**(0,18%)**

10. Rentabilidade

O Fundo apresentou a seguinte rentabilidade durante o período:

Data	Valor da Cota	Rentabilidade em % Fundo	
		Mês	Acumulada
01/09/23(*)	3.514,97		
29/09/23	18.955,87	439,29%	439,29%
31/10/23	19.726,24	4,06%	461,21%
30/11/23	19.827,34	0,51%	464,08%
29/12/23	19.353,44	(2,39%)	450,60%

(*) Data de transformação do Fundo

A rentabilidade obtida no passado não é garantia de rendimentos futuros.

11. Taxa de administração

O Fundo paga uma Taxa de Administração de 0,53% (cinquenta e três centésimos por cento) ao ano aplicados à Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo de R$ 15 por mês. A Base de Cálculo da Taxa de Administração é o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo.

A despesa total com Taxa de Administração, no período compreendido entre 01 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2023, é de R$ 24.

A despesa total com Taxa de Gestão, no período compreendido entre 01 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2023, é de R$ 103

O Fundo não possui cobrança de taxa de performance.

12. Tributação

Não há limitação de subscrição ou de aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, por pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, como construtor ou como sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, conforme definição prevista na Lei nº 9.779/99, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo é tributado como pessoa jurídica, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física são isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a esses.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo, no período compreendido entre 01 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2023.

14. Divulgação de informações

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

15. Contrato de prestação de serviço de auditoria

Para os serviços de auditoria independente a administradora do Fundo contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

17. Partes Relacionadas

O Fundo não possui saldo de depósito junto a Administradora no montante.

O Fundo possui saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 6.

O Fundo possui investimento de R$ 69.747 em fundo administrado pela Trustee DTVM.

18. Gerenciamento de riscos

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

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador na implantação da Política de Investimento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, a riscos de crédito de modo geral, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como a riscos relacionados aos ativos e às aplicações integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou os demais prestadores de serviços do Fundo, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

As aplicações no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

19. Alterações estatutárias e assembleias ocorridas no exercício

Em 01 de setembro de 2023, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, foi aprovada a transformação do Fundo, nos termos do artigo 66, inciso III da Instrução CVM nº 555/214, conforme alterada, em um fundo de investimento imobiliário, então regido pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e demais disposições legais e aplicáveis.

Em 26 de outubro de 2023, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, foi aprovada a cisão parcial do Fundo, com incorporação do respectivo acervo cindido, pelo JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII. Essa cisão tornou-se efetiva em 31 de outubro de 2023.

20. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM nº 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 nº 472. As alterações introduzidas pela nova resolução entram em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para se adaptarem até 31 de dezembro de 2024.

21. Eventos subsequente ao encerramento do exercício

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do período findo em 31 de dezembro de 2023, até a data de aprovação das demonstrações financeiras.

O contador e o diretor responsável pelo Fundo estão relacionados abaixo:

- **Reinaldo Dantas - Contador** - CRC 1 SP 110.330/O-6;
- **Artur Martins de Figueiredo** - diretor responsável.