

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 18.311.024/0001-27

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

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

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	5
Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

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 ao Administrador do
SPA Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do SPA 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.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis do SPA Fundo de Investimento Imobiliário pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Base para abstenção de opinião

Investimentos em ações de companhias fechadas

Conforme apresentado na nota explicativa nº5 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía investimento na companhia de capital fechado Garda Empreendimentos e Participações S.A. ("SPE"), no montante de R\$ 10.642 mil, o equivalente a 99,50% do seu Patrimônio Líquido. Até a data da emissão deste relatório, não tivemos acesso às demonstrações contábeis auditadas da SPE referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, bem como não foi possível realizar outros procedimentos de auditoria persuasivos sobre tal investimento na data base do Fundo. Desta forma, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para determinar eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações contábeis do Fundo decorrente do referido investimento.

Responsabilidade do Administrador sobre as demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, o Administrador 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 contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para Abstenção de Opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 03 de abril de 2024

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



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

SPA Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 18.311.024/0001-27****Administrado pelo Banco Genial S.A****CNPJ: 45.246.410/0001-55****Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais)

	Nota	2023	% sobre PL	2022	% sobre PL
ATIVO					
CIRCULANTE		203	1,90	65	0,57
Disponibilidades		6	0,06	7	0,07
Banco Genial S.A		5	0,05	4	0,04
Itaú Unibanco S.A.		1	0,01	3	0,03
Aplicações financeiras		197	1,84	58	0,50
Cotas de fundos de investimento	4	197	1,84	58	0,50
NÃO CIRCULANTE		10.642	99,50	11.296	99,49
Ativos financeiros					
De natureza imobiliária					
Ações de companhia de capital fechado		10.642	99,50	11.296	99,49
Garda Empreendimentos e Participações S.A. ("SPE Garda")	5	10.642	99,50	11.296	99,49
TOTAL DO ATIVO		10.845	101,40	11.361	100,06
PASSIVO					
CIRCULANTE					
Exigibilidades		150	1,40	7	0,06
Rendimentos a distribuir	9	100	0,94	-	-
Taxa de administração	17	7	0,06	7	0,06
Auditoria e custódia		35	0,33	-	-
Outros valores a pagar		8	0,07	-	-
TOTAL DO PASSIVO		150	1,40	7	0,06
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		10.695	100,00	11.354	100,00
Cotas integralizadas	11	9.912	92,68	9.912	87,30
Lucros/(prejuízos) acumulados		783	7,32	1.442	12,70
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		10.845	101,40	11.361	100,06

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 18.311.024/0001-27****Administrado pelo Banco Genial S.A****CNPJ: 45.246.410/0001-55****Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o resultado líquido por cota)

	Nota	2023	2022
INVESTIMENTOS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA			
Receita de dividendos - ações de companhia de capital fechado	5	863	680
Ajuste ao valor justo - ações de companhia de capital fechado	5	(654)	153
RESULTADO LÍQUIDO COM INVESTIMENTOS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		209	833
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		13	39
Resultado com aplicações em cotas de fundos		13	39
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS		(187)	(145)
Taxa de administração	14 e 17	(78)	(78)
Auditoria e custódia		(68)	(28)
Taxa de fiscalização		(7)	(7)
Outras despesas		(34)	(32)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		35	727
QUANTIDADE DE COTAS INTEGRALIZADAS		11.270	11.270
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA - R\$		3,11	64,51

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 18.311.024/0001-27****Administrado pelo Banco Genial S.A****CNPJ: 45.246.410/0001-55****Demonstrações de mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**
(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	10.406	1.376	11.782
Resultado líquido do exercício	-	727	727
Amortização de cotas - principal	(495)	-	(495)
Amortização de cotas - juros	-	(70)	(70)
Rendimentos distribuídos no exercício	-	(591)	(591)
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	9.912	1.442	11.354
Resultado líquido do exercício	-	35	35
Rendimentos distribuídos no exercício	-	(695)	(695)
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	9.912	782	10.695

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 18.311.024/0001-27
Administrado pelo Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	2023	2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Pagamento de taxa de administração	(78)	(78)
Pagamento de taxa de fiscalização	(7)	(7)
Pagamento de despesa de escrituração	-	-
Pagamento de outras despesas operacionais	(57)	(60)
Renda cotas de fundo de investimento	13	39
Dividendos e reduções de capital recebidos	863	680
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	734	574
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Amortização de cotas	-	(563)
Distribuição de rendimentos para o cotista	(596)	(791)
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(596)	(1.354)
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	138	(780)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA - INÍCIO DO EXERCÍCIO	65	845
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA - FINAL DO EXERCÍCIO	203	65

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O SPA Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pelo Banco Genial S.A ("Administrador"), foi constituído em 29 de maio de 2013 e iniciou suas operações em 12 de agosto de 2016 sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração nos termos das instruções normativas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("ICVM nº 472/08"), nº 516, de 29 de dezembro de 2011 ("ICVM nº 516/11") e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem como objeto principal a aplicação de seus recursos em ações de Companhia Investidas ou das Companhias de Reinvestimento, cotas das Sociedades, Imóveis ou Empreendimentos Imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, letras hipotecárias, debêntures e demais ativos imobiliários permitidos pela ICVM nº 472/08. É permitido a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigente.

O Fundo destina-se exclusivamente a receber investimento de titularidade de investidores profissionais, nos termos da legislação vigente.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, esse está sujeito às oscilações de mercado, podendo inclusive, ocorrer perda de capital investido.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, englobando as Instruções CVM nº 516/11 e CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

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

A Administradora autorizou a emissão e divulgação das demonstrações contábeis do Fundo em 03 de abril de 2024.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3 Descrição das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do 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 no 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) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no 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 disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

d) 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 custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações contábeis.

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

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

f) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimento e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

As ações sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são inicialmente avaliadas por seu custo de aquisição e posteriormente atualizadas por seu valor justo. Os ganhos e/ou perdas resultantes das avaliações ao valor justo são registrados diretamente no resultado do Fundo.

Os dividendos e os juros sobre o capital próprio são reconhecidos como receita, quando aprovados.

h) Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações contábeis do Fundo são apresentadas em reais, moeda do principal ambiente econômico funcional e de apresentação, e todos os valores são apresentados em reais, exceto quando indicado de outra forma.

i) Uso de estimativas e julgamentos

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

	2023	2022
Cotas de Fundo de investimento de renda fixa (a)	197	58
Total	197	58

- (a) Investimento em cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, fundo de investimento de renda fixa administrado pelo Itaú Unibanco S.A., com objetivo de aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados com "Renda Fixa", os quais apliquem no mínimo 95% de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas.

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

i) Ações de companhia de capital fechado

Companhia	2023			2022		
	%			%		
	Participação	Valor justo	Resultado	Participação	Valor justo	Resultado
Garda Empreendimentos e Participações S.A	22,48%	10.642	(654)	22,48%	11.296	153

Garda Empreendimentos e Participações S.A.

A Garda Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade anônima de capital fechado, foi constituída em 15 de agosto de 2008 e tem por objeto social a locação e sublocação de imóveis próprios e de terceiros, a operação, administração, manutenção, participação, exploração comercial, incorporação, aquisição, desenvolvimento e reforma de terminais rodoviários e/ou empreendimentos comerciais, imobiliários e atividades afins.

Em 16 de setembro de 2016, por meio de Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações, o Fundo adquiriu 769.002 ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de, aproximadamente, 22,48% do capital da Companhia pelo valor de R\$11.190.

A Companhia tem como seu principal ativo o Shopping Pátio Alcântara ("Shopping"), centro comercial de grande porte situado no bairro de Alcântara, na cidade de São Gonçalo - RJ, inaugurado no dia 1º de novembro de 2013. A Companhia possui o direito de exploração econômica do imóvel em questão, que por sua vez, é de propriedade da Prefeitura Municipal de São Gonçalo. O Shopping conta com aproximadamente noventa e quatro lojas, sendo servido por duas lojas-âncora, possui área útil locável de 7.931 m² e praça de alimentação com 640 lugares. É edificado sobre uma rodoviária atendendo a um público em sua área de influência de novecentas mil pessoas.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 3 de janeiro de 2017, foram aprovadas por unanimidade pelos acionistas: I- Aprovar a incorporação do saldo de reserva de capital à conta de capital social da Companhia, no valor de R\$10.000 (dez milhões de reais), com o consequente aumento do capital social neste mesmo montante, mas sem a emissão de novas ações, tudo na forma dos artigos 169, §1º e 200, inciso IV, ambos da Lei nº 6.404/76. II- Em consequência da deliberação descrita acima, o capital social da Companhia passa a ser no valor de R\$13.420,642 (treze milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), passando o Artigo 6ª do Estatuto Social a vigorar com a seguinte redação: "O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$13.420,642 (treze milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido em 3.420.642 (três milhões quatrocentas e vinte mil seiscentas e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal." III- Aprovar a consolidação do estatuto social da Companhia.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de junho de 2017, foram aprovadas por unanimidade pelos acionistas: I- Aprovar a redução do Capital Social da Companhia no valor de R\$8.000 (oito milhões de reais), por considerá-lo excessivo, na forma do artigo 173 da Lei nº 6404/76, passando o Capital Social de R\$13.4210,642 (treze milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais) para R\$5.420,642 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), mediante a restituição aos Acionistas, sem cancelamento de ações. Em consequência, o capital social da Sociedade passou a ser de R\$5.420,642 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais). II- em consequência da deliberação descrita acima, o capital social da Companhia passa a ser no valor de R\$5.420,642 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido em 3.420.642 (três milhões quatrocentas e vinte mil seiscentas e quarenta e duas) ações, passando o Artigo 6ª do Estatuto Social a vigorar com a seguinte redação: "O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$5.420,642 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido em 3.420.642 (três milhões quatrocentas e vinte mil seiscentas e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal." III- Aprovar a consolidação do estatuto social da Companhia.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Foi realizado laudo de avaliação pela Framar Patrimonial Ltda., (“Avaliadora”), empresa nacional de consultoria empresarial especializada em avaliações, atuante há 20 anos, em que foi atribuído o valor justo da Companhia na data base de dezembro de 2023, no montante de R\$ 47.340.

Foi realizado laudo de avaliação pela Investor Consulting Partners Consultoria Ltda., (“Avaliadora”), empresa nacional de consultoria empresarial especializada em avaliações, atuante há 10 anos, em que foi atribuído o valor justo da Companhia na data base de dezembro de 2022, no montante de R\$ 50.250.

Para definição do Valor Justo da Garda S/A, foi utilizado o Método do Fluxo de Caixa Descontado do Shopping Pátio Alcântara, que se baseia na metodologia de rentabilidade futura, com análise retrospectiva, e projeção de cenários em fluxos de caixa descontados.

Algumas das premissas utilizadas para a avaliação da companhia são apresentadas resumidamente abaixo:

- **Período de Projeção:** Jan/2024 a Dez/2033;
- **Custo de Capital:** Estimado com base no Capital Asset Pricing Model (CAPM). Considerando 100% de capital próprio;
- **Enterprise Value (EV):** Somatório do valor presente dos Fluxos de Caixa do empreendimento entre janeiro de 2024 a dezembro de 2033, acrescido do valor terminal, calculado com base no fluxo de caixa projetado para o ano de 2033.
Foram utilizadas premissas de receitas relativas a alugueis dos espaços representados por aluguel mínimo e percentual, cessões de direitos, quiosques e temporários e deduzidos descontos sobre os aluguéis, vacância e inadimplência sobre a receita operacional. • As projeções para as contas de Custos e de Despesas foram realizadas seguindo diferentes raciais, todos baseados em análises dos demonstrativos passados o empreendimento fornecidos pela Empresa. • Foi considerado que o Shopping terá como massa total de locação no Ano 01 de R\$ 11,85 milhões (R\$ 94/m²/mês) relativos a aluguéis mínimos, percentual, overages, cessão de diretos e temporários. E R\$ 10,73 milhões líquidos de descontos sobre os aluguéis mínimos, vacância e a inadimplência irrecuperável. Segundo demonstrações financeiras recebidas, em 2023 o empreendimento teve um faturamento líquido descontos/inadimplência e vacância de R\$ 10,46 milhões. O empreendimento teve um decréscimo de 5,5% comparado com 2022.
- **Impostos:** Corresponde a 9,25% da receita operacional bruta ao longo do período projetivo, relativos a PIS, COFINS e ISS.
- **Descontos:** Foi considerado 2% sobre alugueis mínimos durante todo o período projetivo.
- **Vacância:** No fluxo consideramos 6% durante todo o período projetivo.
- **Inadimplência:** A inadimplência bruta em 2023 foi de 10%. Consideramos uma inadimplência irrecuperável nos Anos 01 a 03 de 10%, Ano 4 - 9% e Anos 5 a 10 - 8%.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

- **Taxa de Administração:** Corresponde ao pagamento mínimo de R\$ 80.698 mil/mês ou 5% do resultado operacional, dos dois o maior durante o período projetivo.
- **Fundo de Promoção e Propaganda (FPP):** Parcela fixa, acrescida de 10% do realizado em 2023.

No exercício de 2020 o Fundo também realizou aporte de R\$ 21 na Companhia para cobertura de gastos no período da Pandemia. O pagamento foi registrado abatendo a "Receita de dividendos".

Durante o exercício de 2023, o Fundo recebeu o montante de R\$ 863 a título de dividendos (R\$ 680 em 2022).

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo possui 769.002 ações ordinárias da companhia pelo valor justo de R\$ 10.642 (R\$ 11.296 em 2022), que representam 22,48% do capital da Companhia.

6 Gerenciamento de riscos

a) 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 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.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

b) Controles relacionados aos riscos

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

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 o cotista.

7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o 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 Negociação de cotas do Fundo

As cotas do Fundo são admitidas à negociação em Bolsa de Valores, sendo seu ticker "SPAF11", entretanto, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve negociação das cotas do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A.").

9 Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seu cotista, no mínimo, 95% dos rendimentos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

A distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, é apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

O resultado auferido em um determinado exercício será distribuído ao cotista, mensalmente, até o 15º dia do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

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

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, está demonstrada a seguir:

Exercício findo em	Resultado (regime caixa)	Valor distribuído (mínimo 95%)	% distribuído
31 de dezembro 2023	732	695	94,99%
31 de dezembro 2022	597	591	98,99%

A reconciliação entre o lucro contábil (regime de competência) e o lucro caixa-base para a distribuição dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, está demonstrada a seguir:

	2023	2022
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	870	873
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(802)	(146)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	68	727
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(7)	(160)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	671	30
(=) Lucro ajustado - base para cálculo da distribuição	732	597
Rendimento distribuído	695	591
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	100,92%	98,99%
Rendimento pago no exercício referente ao exercício anterior	-	201
Rendimento pago do exercício vigente	596	591
Rendimentos do exercício a distribuir no exercício seguinte	100	-

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

10 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, quantidade de cotas integralizadas e a rentabilidade calculada pela variação da cota estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Percentual médio dos rendimentos distribuídos	Qtd média ponderada de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%)
31 de dezembro 2023	11.432	948,9334	514,15	11.270	(5,82)
31 de dezembro 2022	11.554	1.007,5320	436,69	11.270	(3,62)

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

11 Emissões, resgates e amortizações de cotas

O patrimônio inicial 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, sendo certo de que o Fundo poderá emitir o montante máximo de 300.000.000 de cotas.

As cotas são integralizadas à vista, mediante a realização de chamadas de capital, conforme previsto em compromisso de investimento e no respectivo boletim de subscrição, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central.

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 dias de seu recebimento pelo Fundo.

A distribuição inicial de cotas do Fundo, iniciada em 11 de agosto de 2016 e encerrada em 2 de dezembro de 2016, foi de 15.000.000 cotas ao valor unitário de R\$1,00. Foram subscritas e integralizadas 11.270.000 cotas, perfazendo um total de R\$11.270.

Não houve amortização durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo amortizou o montante de R\$ 563, sendo R\$ 495 referente ao principal e R\$ 70 referente aos rendimentos.

Não houve cotas integralizadas durante os exercícios de 2023 e 2022.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo e não haverá resgate de cotas. O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotista, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

12 Custódia

As ações de companhia de capital fechado em nome do Fundo estão registradas no livro de registro de ações nominativas da respectiva companhia investida.

13 Serviços contratados

A Administradora contratou os seguintes serviços:

Custodiante:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A
Gestor:	Genial Gestão Ltda.
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S.A

14 Remuneração da Administradora

Pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelos serviços de custódia e escrituração das cotas do Fundo é cobrada pela Administradora do Fundo, mensalmente, uma taxa de administração equivalente a 0,20% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$6,5, que será reajustado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA. A taxa de administração é devida a partir da data da primeira integralização de cotas por um cotista e deixará de ser devida na data em que a liquidação do Fundo estiver concluída.

A taxa de administração é calculada e provisionada diariamente sobre o valor diário do patrimônio líquido do Fundo, na base de 252 dias, e é paga, mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês de apuração

Não há taxa de ingresso, saída ou taxa de performance do Fundo.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 78 (R\$ 78 em 2022).

15 Divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à CVM e à B3 S.A.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

16 Tributação

De acordo com a Lei nº 8.668/93, alterada pela Lei nº 9.779/99: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de cotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

17 Partes relacionadas

Operações com parte relacionada

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não ocorreram transações com partes relacionadas, exceto pelos valores pagos ao Administrador, pelos serviços de administração do Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 14.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Despesas com parte relacionada

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o total de despesa e o passivo com taxa de administração, estão demonstrados a seguir:

Despesa	Exercício findo em 31/12/2023	Exercício findo em 31/12/2022
Taxa de administração	78	78
Passivo	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração a pagar	7	7

18 Prestação de outros serviços e política de independência do Auditor

Em conformidade com a Instrução nº 162/22 da CVM, o Fundo não contratou outros serviços junto a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., que não seja o de auditoria das demonstrações contábeis.

19 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos do cotista, quer desse contra a Administração do Fundo.

20 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 555 [para Fundos Líquidos] 356 [para FIDCs] 578 [para FIPs] 472 [para FIIs],, destacando-se, entre outros: (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do Gestor e do Administrador dos fundos. 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.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

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. E

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.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo permanecia regulamentado pela Instrução CVM nº 555 [para Fundos Líquidos] 356 [para FIDCs] 578 [para FIPs] 472 [para FIIs], conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2. Atualmente, Administração do Fundo está tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

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).

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.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

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

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

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.

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, a serem pagas em 29 de dezembro de 2023, 31 de janeiro de 2024, 29 de fevereiro de 2024 e 29 de março de 2024; (ii) na segunda, com o pagamento do imposto sobre os rendimentos apurados de 1º de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, com retenção no final de maio de 2024 e o recolhimento em 5 de junho de 2024.

Fundo de investimento imobiliário e Fundos de Investimento nas Cadeiras Produtivas Agroindustriais

A Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, manteve a isenção de Imposto de Renda para rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e Fundos de Investimento nas Cadeiras Produtivas Agroindustriais (FIAGROs), alterando a regra de isenção dos FIIs ou os FIAGROs de, no mínimo, 50 cotistas pessoas físicas para, no mínimo, 100 cotistas pessoas físicas. O fundo de investimento já constituído em 31 de dezembro de 2023 terá prazo até o dia 30 de junho de 2024 para enquadramento no novo mínimo estabelecido.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

21 Eventos subsequentes

Até a emissão dessas demonstrações financeiras, o fundo recebeu a título de distribuição de dividendos, o montante de R\$ 502.

* * *

Gabrielle Oliveira
Contadora
CRC RJ 097090/O-4

Rodrigo de Godoy
Diretor
CPF: 023.406.007-74