# BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ nº 18.929.353/0001-36

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente nº 243FH-002-PB

**Em 31 de dezembro de 2023**

# Índice


| | Página |
|---|---|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis | 3 |
| Demonstrações contábeis | 7 |
| Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 | 11 |

# 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

Ao Administrador e aos Cotistas do
**BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário**
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do BRL Edifícios Comerciais 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 contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho das 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 Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

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

## Ênfases

### Distribuição de Rendimentos

Conforme apresentado em nota explicativa nº 12, o Fundo não realizou a distribuição de rendimentos conforme definido na Lei nº 8.668/93, onde o mesmo deve distribuir no mínimo 95% dos rendimentos com base no lucro caixa. Tal definição foi efetuada com base no artigo 2 item (iii) do Ofício Circular nº 1/2015 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Nossa opinião não contém modificação relacionada a este assunto.

### Resultado com operação de compra a prazo

Conforme apresentado em nota explicativa nº 6, em 19 de dezembro de 2023 foi celebrado pelo cotista do Fundo o Instrumento Particular de Cessão de Compra e Venda, no qual, além de negociado a cessão das cotas do Fundo, foi realizado um acordo para liquidação integral de todas as parcelas vincendas da CCI decorrente da aquisição de um imóvel. Desta forma, na mesma data, foi realizada a baixa no montante de R$ 26.669 mil relativos à operação, gerando uma receita para o Fundo no mesmo montante. Para a realização da operação foi entregue um terreno como garantia, o qual encontra-se em processo de atualização da matrícula. Nossa opinião não contém modificação relacionada a este 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 exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Investimento em propriedades para investimento

### (Conforme Nota Explicativa nº 5, “Propriedade para investimento”)

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

Em 31 de dezembro de 2023 o fundo possuía propriedades para investimento que estão avaliadas pelo seu valor justo no montante de R$ 123.178 mil, o equivalente a 99,48% do Patrimônio Líquido no Fundo. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeiro de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo e a existência dos investimentos como assuntos relevante para nossa auditoria.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão do laudo a valor justo da propriedade para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; e; **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação das propriedades para investimento no exercício são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administradora 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 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

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 contábeis 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, 05 de abril de 2024

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



Rafael Dominguez Barros
Contador CRC 1SP-208.108/O-1

**BRL EDIFÍCIOS COMERCIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**
**CNPJ: 18.929.353/0001-36**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**
**CNPJ: 13.486.793/0001-42**

**Balanço patrimonial exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de reais

| Ativo | Nota | 31/12/2023 | % PL | 31/12/2022 | % PL |
|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | | | |
| **Caixas e equivalentes de caixa** | **4** | **14** | **0,01%** | **6** | **0,02%** |
| **Disponibilidades** | | **2** | **0,00%** | **1** | **0,00%** |
| Depósito à vista | | 2 | 0,00% | 1 | 0,00% |
| **Cotas de fundos de investimento renda fixa** | | **12** | **0,01%** | **5** | **0,02%** |
| FIC FI Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo | | 12 | 0,01% | 5 | 0,02% |
| **Contas a receber** | | **662** | **0,53%** | **662** | **2,00%** |
| Aluguéis a receber | | 662 | 0,53% | 662 | 2,00% |
| **Não circulante** | | | | | |
| **Investimento** | | | | | |
| **Propriedades para investimento** | | | | | |
| Imóveis acabados | **5** | 55.761 | 45,04% | 55.753 | 168,24% |
| Ajuste valor justo | | 67.417 | 54,45% | 7.947 | 23,98% |
| | | **123.178** | **99,48%** | **63.700** | **192,22%** |
| **Total do ativo** | | **123.854** | **100,04%** | **64.368** | **194,24%** |

| Passivo | Nota | 31/12/2023 | % PL | 31/12/2022 | % PL |
|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | | | | |
| Taxa de administração e gestão | **10** | 17 | 0,00% | 45 | 0,13% |
| Auditoria e custódia | | 27 | 0,02% | 30 | 0,09% |
| Obrigações de imóveis a pagar | **6** | - | 0,00% | 8.120 | 24,50% |
| | | **44** | **0,03%** | **8.195** | **24,72%** |
| **Não circulante** | | | | | |
| Obrigações de imóveis a pagar | **6** | - | 0,00% | 24.294 | 73,31% |
| ( - ) Custos incrementais obrigações imóveis a pagar | | - | 0,00% | (1.259) | (3,80%) |
| | | **-** | **0,00%** | **23.035** | **69,51%** |
| **Total do passivo** | | **44** | **0,04%** | **31.230** | **94,24%** |
| **Patrimônio líquido** | | | | | |
| Cotas integralizadas | | 18.685 | 15,09% | 17.754 | 53,58% |
| Amortizações de cotas | | (270) | (0,22%) | (270) | (0,81%) |
| Distribuição de rendimentos a cotistas | | (6.125) | (4,95%) | (6.125) | (18,48%) |
| Lucros acumulados | | 111.520 | 90,08% | 21.779 | 65,71% |
| **Total do patrimônio líquido** | **11** | **123.810** | **100,00%** | **33.138** | **100,00%** |
| **Total do passivo e patrimônio líquido** | | **123.854** | **100,04%** | **64.368** | **194,24%** |

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

## BRL EDIFÍCIOS COMERCIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
## CNPJ: 18.929.353/0001-36

### (Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
### CNPJ: 13.486.793/0001-42

**Demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de reais, exceto prejuízo/lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

| | Nota | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| **Receitas de propriedades para investimento** | | | |
| Receitas de alugueis | **5** | 8.271 | 7.841 |
| | | **8.271** | **7.841** |
| **Propriedades para investimento** | | | |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento | **5** | 59.470 | (2.107) |
| Despesas com manutenção e conservação | **5** | - | (35) |
| | | **59.470** | **(2.142)** |
| **Despesas financeiras** | | | |
| Despesas financeiras sobre operações de compra a prazo | **6** | (3.116) | (1.899) |
| Baixa de obrigação por operações de compra a prazo | **6** | 26.669 | - |
| | | **23.553** | **(1.899)** |
| **Resultado líquido de propriedades para investimento** | | **91.294** | **3.800** |
| **Outros ativos financeiros** | | | |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa | **4** | 18 | 13 |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | | (4) | (27) |
| | | **14** | **(14)** |
| **Receitas (despesas) operacionais** | | | |
| Reversões de despesas | | - | - |
| Taxa de administração e gestão | **10-14** | (196) | (196) |
| Despesas de estruturação de recebíveis imobiliários | **14** | (1.313) | (275) |
| Despesas de auditoria e custódia | **14** | (24) | (15) |
| Despesas de consultorias | **14** | (21) | (81) |
| Taxa de fiscalização da CVM | **14** | (10) | (9) |
| Outras despesas administrativas | **14** | (3) | (2) |
| | | **(1.567)** | **(578)** |
| **Resultado dos exercícios** | | **89.741** | **3.208** |
| **Quantidade de cotas em circulação** | | **45.249** | **44.318** |
| **Lucro por cota - R$** | | **1.983,27** | **72,39** |
| **Valor patrimonial da cota - R$** | | **2.736,19** | **747,73** |

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

**BRL EDIFÍCIOS COMERCIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**
**CNPJ: 18.929.353/0001-36**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**
**CNPJ: 13.486.793/0001-42**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de reais

| | Nota | Cotas integralizadas | Amortizações de cotas | Distribuição de rendimentos | Valor justo das propriedades para investimentos | Lucros acumulados | Patrimônio líquido |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Em 31 de dezembro de 2021** | | **16.912** | **(270)** | **(6.125)** | **10.054** | **8.517** | **29.088** |
| Emissões de novas cotas | **9** | 842 | - | - | - | - | 842 |
| Resultado do exercício | | - | - | - | - | 3.208 | 3.208 |
| Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento | **5** | - | - | - | (2.107) | 2.107 | - |
| **Em 31 de dezembro de 2022** | **11** | **17.754** | **(270)** | **(6.125)** | **7.947** | **13.832** | **33.138** |
| Emissões de novas cotas | **9** | 931 | - | - | - | - | 931 |
| Resultado do exercício | | - | - | - | - | 89.741 | 89.741 |
| Ajuste de avaliação ao valor justo de propriedades para investimento | **5** | - | - | - | 59.470 | (59.470) | - |
| **Em 31 de dezembro de 2023** | **11** | **18.685** | **(270)** | **(6.125)** | **67.417** | **44.103** | **123.810** |

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

**BRL EDIFÍCIOS COMERCIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**
**CNPJ: 18.929.353/0001-36**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**
**CNPJ: 13.486.793/0001-42**

**Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de reais

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | |
| Recebimento de alugueis | 8.271 | 7.748 |
| Rendimento de renda fixa | 18 | 13 |
| Pagamentos de manutenções e conservações propriedade de investimento | - | (35) |
| Pagamento de taxa de administração | (224) | (189) |
| Pagamento de auditoria e custódia | (27) | - |
| Pagamento de consultoria imobiliária | (21) | (81) |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM | (10) | (9) |
| Pagamento (recebimentos) diversos | 11 | (2) |
| Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa | (4) | (27) |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | **8.014** | **7.418** |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | | |
| Custos incrementais de imóveis para renda | (8) | (7) |
| **Caixa líquido das atividades de investimento** | **(8)** | **(7)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | |
| Recebimentos de integralizações de cotas | 931 | 842 |
| Pagamentos de custos de estruturação de captação de recursos | (54) | - |
| Pagamentos de amortizações de obrigações de imóveis a pagar | (6.185) | (5.386) |
| Pagamento de juros sobre compra de imóveis a prazo | (2.690) | (2.963) |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | **(7.998)** | **(7.507)** |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **8** | **(96)** |
| **Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício** | **6** | **102** |
| **Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício** | **14** | **6** |
| **Check variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **8** | **(96)** |

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

## 1. Contexto operacional

O BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), foi constituído em 30 de agosto de 2013, e iniciou as suas atividades em 02 de janeiro de 2015, na forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo se destina exclusivamente a pessoas físicas ou jurídicas que se enquadrem na definição de "investidores qualificados" prevista na regulamentação expedida pela CVM em vigor, notadamente o Artigo 12, da Resolução CVM 30/21.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) em ativos imobiliários; e (ii) em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários, (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido por seu regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

As cotas emitidas pelo Fundo podem ser registradas para negociação no mercado de balcão organizado administrado pela B3 S.A. Brasil Bolsa e Balcão, não tendo sido realizado até a emissão destas demonstrações contábeis.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora ou de quaisquer mecanismos de seguros ou ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitas a riscos de investimento.

## 2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

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

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 05 de abril de 2024.

## 3. Resumo das principais práticas contábeis

### a. Reconhecimento de receitas e despesas

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. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e 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.

### c. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

**Títulos para negociação** – incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

**Títulos mantidos até o vencimento –** incluem os títulos e valores mobiliários para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- O Fundo de investimento seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, esses últimos definidos como tais pela regulamentação editada pela CVM relativamente aos Fundos de investimento;

- Todos os cotistas devem declarar formalmente, que possuem capacidade financeira para levar ao vencimento os ativos do Fundo classificados nessa categoria e a sua anuência à classificação;

- Para o Fundo investir em cotas de outro Fundo de investimento, que classifique títulos e valores mobiliários da sua carteira na categoria de títulos mantidos até o vencimento, é necessário que sejam atendidas, pelo cotista do Fundo investidor, as mesmas condições acima mencionadas.

**Cotas de fundos de investimentos**

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.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

**d. Aluguéis a receber**

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzido da Provisão para créditos de liquidação duvidosa.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída caso o locatário apresente inadimplência superior a 90 dias.

**e. Propriedades para investimento**

**i. Imóveis acabados para renda**

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento incluiu todos os custos de material, mão de obra direta e quaisquer outros custos diretamente atribuídos para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

### ii. Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos-futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

## f. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

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

## g. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

## h. Lucro (prejuízo) por cota

Foi apurado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

## 4. Caixas e equivalentes de caixa

### Composição da carteira

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme a seguir:

| | 31 de dezembro de 2023 | | 31 de dezembro de 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| | Quantidades | Valor | Quantidades | Valor |
| **Disponibilidade** | | | | |
| Depósito à vista - Itaú-Unibanco S.A. | | 2 | | 1 |
| **Cotas de fundos de investimentos** | | | | |
| FIC FIDC Itaú Soberano RF Simples LP | 193 | 12 | 79 | 5 |
| **Total** | **193** | **14** | **79** | **6** |

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos, tem como objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados com renda fixa, exclusivamente, em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil, prefixados ou indexados à variação do CDI. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Fundo conforme descrito no seu regulamento/prospecto.

No exercício foram apropriados resultado com cotas de fundos no montante de R$ 18 (R$ 13 em 2022) e está apresentado nas demonstrações do resultado na rubrica “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

## 5. Propriedade para investimento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a carteira do Fundo é composta com o seguinte imóvel, classificado como propriedade para investimentos

Imóvel Santa Efigênia – Matrículas nº 122.553 e 122.554, ambas do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Belo Horizonte–MG**,** imóvel localiza-se na Rua dos Otoni nº 177, no bairro Santa Efigênia, município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. Trata-se de um edifício comercial construído em 2014, composto por um único bloco, totalmente ocupado pela Direcional Engenharia como sede da empresa, mediante contrato de locação de longo prazo. O imóvel possui um terreno de 1.170,00m² e com 9.100,08 m² de área construída, sendo 4.618,40m² de área privativa e 4.457,24 de área equivalente.

O edifício apresenta características construtivas de alto padrão e especificações técnicas de qualidade, além de boa disponibilidade de vagas de estacionamento, características excepcionais se comparadas a maior parte do mercado local de escritórios. Embora possua lajes de médio porte e certa limitação na subdivisão em mais de um conjunto por andar, trata-se de um edifício de grande porte e que, caso fosse ofertado para locação, haveria boa liquidez para uma ocupação por múltiplos usuários.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve registro no resultado de despesas com manutenção e conservação (em 2022 foram registradas no resultado do Fundo, despesas com manutenção e conservação no montante de R$ 35).

**Receitas de aluguéis**

O Fundo é titular de direitos das receitas imobiliárias originadas pela locação não residencial do imóvel denominado Santa Efigênia, atualmente 100% ocupado, com contrato de locação assinado em 26 de dezembro de 2014, com prazo de vigência de 144 meses, sendo o valor do aluguel à época era de R$ 443, atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, da data de início do prazo até o vencimento, pago a cada dia 15 do mês subsequente, sendo que conforme previsão contratual, a locatária se comprometeu a contratar uma apólice de seguro patrimonial para o imóvel. O valor atualizado do aluguel em 31 de dezembro de 2023 é de R$ 662 (R$ 662 em 2022).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram apropriadas receitas de aluguéis no montante de R$ 8.271, (R$ 7.841 em 2022) registrada na rubrica - Receitas de aluguéis.

**Avaliação a valor justo**

Em 31 de dezembro de 2023, os imóveis foram avaliados pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda., (em 2022 foi a CBRE Consultoria do Brasil Ltda.), empresa independente e especializada em consultoria de gestão econômica e desenvolvimento patrimonial e empresarial, devidamente registrada no Corecon – Conselho Regional de Economia e no CREA – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia

O método utilizado para obtenção do valor justo da propriedade para investimento foi o Método da Renda com base no fluxo de caixa descontado, as principais premissas utilizadas para definição do valor:

| **Principais premissas** | **31/12/2023** | **31/12/2022** |
|---|---:|---:|
| Taxa de capitalização | 6,20% | 8,25% |
| Taxa de desconto | 6,50% | 9,00% |
| Taxa de capitalização – Ano | 10 anos | 10 anos |

A movimentação da propriedade para investimento está demonstrada no quadro a seguir:

| Imóvel | Saldo 31/12/2022 | Custos Incrementais | Ajuste ao Valor justo | Saldo 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| Santa Efigênia | **63.700** | **8** | **59.470** | **123.178** |
| | **63.700** | **8** | **59.470** | **123.178** |

| Imóvel | Saldo 31/12/2021 | Custos Incrementais | Ajuste ao Valor justo | Saldo 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|
| Santa Efigênia | **65.800** | **7** | **(2.107)** | **63.700** |
| | **65.800** | **7** | **(2.107)** | **63.700** |

## 6. Obrigações de imóveis a pagar

Em 26 de dezembro de 2014, o Fundo celebrou o instrumento particular de compromisso de compra e venda de bem imóvel (“compromisso de compra e venda”), conforme aditado em 04 de março de 2015, por meio do qual o Fundo se comprometeu a adquirir, sob a condição única e exclusiva de posteriormente locar à vendedora, o imóvel.

Em razão da transferência da posse do imóvel ao Fundo no ato da celebração do compromisso de compra e venda, em 26 de dezembro de 2014, a vendedora e o Fundo celebraram o instrumento particular de contrato de locação atípica para fins não residenciais e outras avenças (“contrato de locação”), conforme aditado em 04 de março de 2015, tendo por objeto a locação do imóvel pelo Fundo à vendedora, pelo prazo de 144 meses, para que a alienante e empresas de seu grupo socioeconômico continuem a utilizá-lo, para o desenvolvimento de suas atividades (“direitos locatícios”);

Em 4 de março de 2015, foi celebrado entre o vendedor do imóvel (cedente) e a Brazilian Securities Companhia de Securitização, o instrumento particular de créditos imobiliários e outras avenças, na qual a cedente emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representada pela totalidade do saldo do preço de aquisição devida pelo Fundo (devedor) bem como seus acessórios, tais como juros remuneratórios, atualização monetária, prêmio por amortização antecipada e encargos moratórios, seguros entre outros, com as seguintes características:

Diante da operação de cessão de direitos creditório, o Fundo passou a ser o devedor da dívida representados pela cédula de crédito imobiliário – CCI 003, série DIRC, emitida pela cedente e respectivo termo aditivo em 07 de junho de 2019.Em 8 de maio de 2020 foi realizada o terceiro aditamento particular de alienação de bem imóvel em garantia e outras avenças, onde foi aprovado pelo titular dos certificados dos recebíveis imobiliários ("CRI"), em assembleia geral extraordinária de titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 359ª Série da 1ª emissão da cessionária ("AGT"), a autorização para a redução da taxa de juros do compromisso de compra e venda ("CCV"), bem como dos CRI, observados determinados critérios:

Remuneração: Taxa efetiva de acordo com a variação da taxa Selic ao ano, a qual poderá variar de acordo com a tabela abaixo, sendo certo que haverá capitalização mensal, nos termos do fluxo constante da escritura de emissão de CCI ("remuneração"):

| Selic meta | Redução de taxa | Taxa final CRI (em TR+) |
|---|---|---|
| <= 2,00% | 3,75% | 5,50% |
| <= 2,50% | 3,50% | 5,75% |
| <= 3,00% | 3,25% | 6,00% |
| <= 3,50% | 3,00% | 6,25% |
| <=4,00% | 2,75% | 6,50% |
| <=4,50% | 2,50% | 6,75% |
| <=5,00% | 2,00% | 7,25% |
| <=5,50% | 1,75% | 7,50% |
| <=6,00% | 1,50% | 7,75% |
| <=6,50% | 1,25% | 8,00% |
| <=7,00% | 0,75% | 8,50% |
| <=8,00% | 0,25% | 9,00% |
| > 8,00% | 0,00% | 9,25% |

Para garantir o cumprimento das obrigações garantidas, nos termos dos documentos da operação, a fiduciante (em razão de ainda ser a proprietária dos imóveis) e conforme acordado com o Fundo (devedor) no âmbito da operação estruturada, alienou fiduciariamente à Fiduciária, os imóveis localizados na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, objeto das Matrículas nº 122.553 e 122.554, ambas do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.

Em 19 de dezembro de 2023, os cotistas celebraram o Instrumento Particular de Cessão e Compra e Venda de Cotas e Outras Avenças, em que os cotistas vendem as cotas detidas para o Riza Meyenii Sec FI em Cotas de Fundos de Investimentos Multimercado Crédito Privado. Na operação, os vendedores se obrigaram a pagar integralmente todas as parcelas vincendas do Compromisso de Compra e Venda ("CCV").

Em 28 de dezembro de 2023, o fundo assinou o 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão e Compra e Venda de Cotas e Outras Avenças para ajustar as condições da obrigação de pagamento das parcelas do CCV e atualizar a quantidade de cotas negociadas.

Durante o exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, foi registrada no resultado do Fundo, despesas com juros financeiros no montante de R$ 3.116 (R$ 1.899 em 2022), tendo sido pago parcelas de juros e principal que totalizam R$ 8.875 (R$ 8.349 em 2022), sendo que o saldo bem como a movimentação estão apresentados abaixo:

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|
| Saldo inicial da dívida no início do exercício | 32.414 | 38.864 |
| ( + ) Juros incorrido no exercício | 3.116 | 1.899 |
| ( - ) Baixa de obrigação por operações de compra a prazo | (26.669) | - |
| ( - ) Amortizações pagos no exercício | (6.185) | (5.386) |
| ( - ) Juros pagos no exercício | (2.690) | (2.963) |
| **( =) Saldo final da dívida no final do exercício** | **-** | **32.414** |

## 7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo, conforme regulamento.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

## 8. Gerenciamento de riscos

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

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos e aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

**Destacamos abaixo os principais riscos:**

**Risco de o Fundo não ser constituído e/ou entrar em funcionamento** - Existe a possibilidade de o Fundo vir a não ser constituído, caso não seja subscrito o montante mínimo previsto no suplemento relativo à primeira emissão das cotas anexas a no regulamento, ou caso a CVM não autorize a sua constituição ou funcionamento. Na ocorrência destas hipóteses, a administradora deverá imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos para fins de integralização de cotas, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, se houver; (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.

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

**Risco de crédito** – Os cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários, cessionários do direito de superfície ou adquirentes dos imóveis-alvo, a título de locação, arrendamento, cessão do direito de superfície ou compra e venda de tais imóveis-alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis-alvo estiverem locados ou arrendados ou tiverem seu direito de superfície cedido, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários, arrendatários ou cessionários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

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

**Risco de o Fundo ser genérico** - O Fundo não possui ou tem como objeto investir em um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, há a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o comitê de investimentos pode não encontrar ativos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe.

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

**Risco tributário** – De acordo com a Lei nº 9.779, para que os fundos de investimento imobiliário possam ser isentos de tributação sobre a sua receita operacional, devem (i) distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas.

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

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

**Risco relativo à concentração e pulverização** - Pode ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

**Risco relativo às novas emissões** - Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo ensejará a diluição de sua participação no Fundo.

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

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

**Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** – Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no Artigo 19 da Lei nº 8.245, para fins de revisão judicial do valor do aluguel.

Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

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

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

**Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a administradora poderá não recuperar a perda do ativo.

A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

**Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, está eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

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

**Risco de atraso das obras dos imóveis-alvo** - Tendo em vista que os Imóveis-Alvo podem encontrar-se em fase de construção, caso ocorram atrasos e/ou interrupção nas respectivas obras, por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o cronograma das obras, o prazo estimado para início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas aos imóveis-alvo pode ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo, independente das multas contratuais e legais aplicáveis aos vendedores dos imóveis-alvo.

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

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

**Risco decorrente das operações no mercado de derivativos** - A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, pode aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou pode provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus cotistas. Este fundo de investimento utiliza estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento.

Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas.

**Risco em função da dispensa de registro:** As ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários que venham a ser realizadas nos termos da Instrução CVM 476 estão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Distribuidor não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

**Demais riscos** - O Fundo também pode estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.
Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

## 9. Emissão, subscrição, integralização, resgate, taxas de ingresso e saída e amortizações de cotas

### Emissão

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

O Fundo somente pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 houve emissão de 930,800 cotas, representado por R$ 931 (842,000 cotas, representado por R$ 842 em 2023).

### Subscrição e integralização

Nas 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 abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados à administradora após as 16h00, será utilizado o valor da cota do dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Em 16 de dezembro de 2014, ocorreu a primeira emissão e oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476/2009, sob a forma nominativa e escritural, no valor de até R$ 15.000.

**Resgates de cotas**

Não haverá resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

**Taxa de ingresso e saídas**

Não são cobradas taxa de ingresso e/ou taxa de saída no Fundo.

**Amortizações de cotas**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não realizou amortização de cotas.

## 10. Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo, paga à administradora uma taxa de administração, no valor mínimo mensal de R$ 10, a ser atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A taxa de administração deve ser paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 2º dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, sendo que o primeiro pagamento deve ocorrer no 2º dia útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de cotas.

Na hipótese de o Fundo vir a adquirir 2 (dois) ou mais imóveis-alvo, deverá ser acrescido ao valor da taxa de administração o valor de R$ 2 por imóvel-alvo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram provisionadas despesas de taxa de administração no montante de R$ 196, que se refere à taxa de administração (R$ 196 em 2022). O Fundo possuía a pagar o montante de R$ 17 (R$ 45 em 2022).

**Taxa de performance**

Não é devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

## 11. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 45.248,787 cotas escriturais e nominativas, subscritas e totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário era de R$ 2.736,199 (44.317,987 cotas a R$ 747,729 em 2022).

## 12. Distribuição de rendimentos

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, consubstanciado, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve distribuição de rendimentos aos cotistas, visto que a receita de aluguel é consumida no pagamento das obrigações.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| **Rendimentos** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Lucro contábil apurados no exercício segundo o regime de competência | 89.741 | 3.208 |
| Ajuste valor justo propriedades para investimentos | (59.470) | 2.107 |
| ( - ) Receitas por competência e não transitada pelo caixa do FII | (27.317) | (662) |
| ( + ) Despesas por competência e não transitada pelo caixa do FII | 44 | 75 |
| ( + ) Receitas registradas por competência em exercício anterior e realizada financeiramente no exercício corrente | 662 | 569 |
| ( - ) Despesas registradas por competência em exercício anterior e realizada financeiramente no exercício corrente | (75) | (53) |
| ( - ) Despesas por competência de juros e atualização monetária com captação de recursos não transitada pelo caixa do FII | 155 | (1.232) |
| **Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)** | **3.740** | **4.012** |
| **Rendimentos apropriados** | **3.740** | **4.012** |

Devido a obrigação com a aquisição de imóveis a prazo existente no decorrer do exercício, o qual comprometia o fluxo dos recursos dos aluguéis recebidos, em 29 de dezembro de 2023 a Administração deliberou pela não distribuição do lucro caixa.

## 13. Evolução do valor da cota e rentabilidade

| | **31/12/2023** | **31/12/2022** |
|---|---|---|
| Rentabilidade do Fundo % | 265,93% | 11,76% |
| Patrimônio líquido médio R$/mil | R$ 36.515 | R$ 33.113 |

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

## 14. Despesas administrativas

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

| | 31 de dezembro de 2023 | | 31 de dezembro de 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| **Encargos do fundo** | **R$ (mil)** | **% PL Médio** | **R$ (mil)** | **% PL Médio** |
| Taxa de administração | 196 | 0,54% | 196 | 0,59% |
| Despesas de estruturação de recebíveis imobiliários | 1.313 | 3,60% | 275 | 0,83% |
| Despesas de auditoria e custódia | 24 | 0,07% | 15 | 0,05% |
| Despesas de consultorias | 21 | 0,06% | 81 | 0,24% |
| Taxa de fiscalização da CVM | 10 | 0,03% | 9 | 0,03% |
| Outras despesas administrativas | 3 | 0,01% | 2 | 0,01% |
| **Soma** | **1.567** | **4,29%** | **578** | **1,75%** |

O patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 é de R$ 36.515 (R$ 33.113 em 2022).

## 15. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20%, exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

**Sobre a carteira do Fundo**

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

## 16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

## 17. Transações com parte relacionada

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo apresenta os seguintes saldos com partes relacionadas.

| Despesas | Instituição | Relacionamento | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|
| Taxa de administração e gestão | BRL Trust DTVM S.A. | Administradora | **196** | **196** |

| Valores a pagar | Instituição | Relacionamento | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|
| Taxa de administração e gestão | BRL Trust DTVM S.A. | Administradora | **17** | **45** |

## 18. Custódia e tesouraria

A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo é exercida diretamente pela administradora, o qual presta ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

## 19. Divulgação de informações

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

## 20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento administrados, que não aos serviços de auditoria externa.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## 21. Alterações estatutárias

Em 21 de dezembro de 2023 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, foi aprovado os seguintes assuntos:

(i) Autorizar o Fundo conceder desconto em 10% do aluguel, em favor do Direcional Engenharia S/A, nos termos do contrato de locação, bem como a prorrogação do prazo contratual do referido contrato de locação em 84 meses, totalizando 10 anos de locação a parte da data da AGC;

(ii) alteração de gestora, determinando que a Riza Gestora de Recursos Ltda., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-04, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 15.385, de 15 de dezembro de 2016 (“Riza”), passe a exercer as atividades de gestão de carteira.

Em 19 de maio de 2023 por meio do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento houve a atualização do endereço do Administrador e do Gestor do Fundo.

Em 05 de maio de 2023 por meio da assembleia geral ordinária de cotistas ficou aprovado as demonstrações contábeis do fundo referentes dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2022.

## 22. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível 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, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

| 31 de dezembro de 2023 | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | | | | |
| Cotas de fundos de renda fixa | - | 12 | - | 12 |
| Propriedades para investimento | - | - | 123.178 | 123.178 |
| **Total do ativo** | **-** | **12** | **123.178** | **123.190** |

| 31 de dezembro de 2022 | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | | | | |
| Cotas de fundos de renda fixa | - | 5 | - | 5 |
| Propriedades para investimento | - | - | 63.700 | 63.700 |
| **Total do ativo** | **-** | **5** | **63.700** | **63.705** |

## 23. Outros assuntos

**a.** Resolução CVM nº 200

a) A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 12 de março de 2024, a Resolução CVM 200, que trouxeram alterações na Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, sendo que as principais modificações foram:

b) Na classe exclusiva, o Regulamento pode permitir que o gestor preste fiança, aval, aceite ou coobrigue-se sob qualquer forma, assim como que constitua ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe, para garantir obrigações assumidas pelos cotistas;

c) Os fundos de investimento que estejam em funcionamento na data de início da vigência da norma devem adaptar-se integralmente às disposições desta Resolução até 30 de junho de 2025, com exceção dos fundos de investimento em direitos creditórios – FIDC, que devem adaptar-se até 29 de novembro de 2024; e

d) Demais alterações.

**b.** Resolução CVM nº 175/22

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual 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. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.

**c.** Lei nº 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

**a.** No último dia dos meses de maio e novembro; ou
**b.** Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários (“FII”), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio (“FIAGRO”), fundos de investimentos em participações em infraestrutura (“FIPs-IE”), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

## 24. Eventos subsequentes

Em 09 de janeiro de 2024 o Fundo celebrou o 2º Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças prorrogando o prazo de locação por 20 anos.

Em 30 de janeiro de 2024 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, foi aprovado os seguintes assuntos:

(i) a autorização para a cessão da totalidade (a) dos valores de aluguéis da locação do Imóvel; e (b) todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pela devedora em decorrência do contrato de locação, incluindo todos os seus acessórios e garantias, tais como multas, encargos moratórios, atualização monetária, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada do respectivo instrumento ("Recebíveis Imobiliários") decorrentes do contrato de locação, devidos pela devedora no período de 240 (duzentos e quarenta) meses, com início na data de início pagamento créditos imobiliários e término em janeiro de 2044, equivalentes, na presente data, a R$157.159 os quais serão vinculados à CCI;

(ii) autorização expressa para que o Fundo, representado por seu Administrador, pratique todos os atos, bem como tome todas as providências e adote todas as medidas necessárias para a realização da 278ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da True Securitizadora S.A., lastreados nos Recebíveis Imobiliários, os quais serão vinculados pelo Fundo em 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral emitida nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural" ("CCI"), cujo valor de cessão corresponde R$ 89.314.

Em 15 de fevereiro de 2024 por meio da assembleia geral de cotistas foi aprovado a amortização de cotas do Fundo, equivalente ao valor de R$ 89.050, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo, mediante disponibilidade de caixa do Fundo, os quais serão creditados ao cotista até 19 de fevereiro de 2024.

* * * * *

Robson Christian H. Dos Reis
CRC 1SP214011

Danilo Christófaro Barbieri
Diretor Responsável