DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1

# Lote M2 Fundo de Investimento Imobiliário

**CNPJ: 35.449.574/0001-26**

**(Administrado Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

**Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2023**

**acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes**

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1

# Lote M2 Fundo de Investimento Imobiliário

**CNPJ n° 35.449.574/0001-26**
**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**
**CNPJ n° 22.610.500/0001-88**

**Demonstrações contábeis**
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

## Conteúdo


| | |
|---|---|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis | 3 – 5 |
| Balanços patrimoniais | 6 |
| Demonstração do resultado | 7 |
| Demonstração da mutação do patrimônio líquido | 8 |
| Demonstração dos fluxos de caixa | 9 |
| Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis | 10 – 23 |

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1

# Relatório de Auditores Independentes sobre as Demonstrações Contábeis

Aos Administradores e quotistas
**Lote M2 Fundo de Investimento Imobiliário**
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Lote M2 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem ao 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Lote M2 Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, 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.

## Outros assuntos

As demonstrações contábeis do Fundo correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram por nós examinadas, e o relatório emitido em 7 de março de 2024, não continha ressalvas.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### Avaliação dos investimentos em companhias controladas

**Motivo pelo qual o assunto foi considerado PAA:** Conforme apresentado no balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía 62,37% do seu patrimônio líquido em investimentos em cotas da

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1

Land Lote M2 Ltda. avaliadas pelo método da equivalência patrimonial. Tendo em vista a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como os efeitos desses ativos sobre o resultado do exercício, consideramos a avaliação desses investimentos como um principal assunto de auditoria no contexto das demonstrações financeiras. **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** Nossos procedimentos de auditoria, para abordar a relevância desse investimento e as premissas utilizadas na sua mensuração, entre outros, contemplaram; (a) comparação das quantidades de cotas do Fundo com os respectivos documentos societários; (b) comunicação com os auditores independentes das companhias investidas com objetivo de discutir: (i) os riscos de auditoria identificados, bem como o enfoque, alcance e época dos trabalhos, (ii) os aspectos relevantes sobre: reconhecimento de receita, (iii) transgressão de controles pela administração, (iv) realização dos ativos, continuidade operacional, (v) denúncias de irregularidades e descumprimento de leis e regulamentos, (vi) acordo global com autoridades e negociações em andamento com autoridades locais dos países em que os investimentos estão localizados; (vii) revisão dos cálculos realizados pela administração do Fundo para determinar os montantes de equivalência patrimonial e para determinar o valor de realização dos investimentos disponíveis para venda, reconhecidos nas demonstrações contábeis, e (viii) avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo, descritos em notas explicativas. Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido em 31 de dezembro de 2023 foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

**Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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.

**Responsabilidades 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

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1

auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- 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.
- 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 25 de abril de 2024.

DocuSigned by:
Luiz Carlos Soares da Silva
5560E4A43B5144C...

**Luiz Carlos Soares da Silva**
**Contador CRC 1SP-228.054/O-4**

**Conatus Auditores Independentes S.S.**
**CRC 2SP-037.537/O-1**

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1

# LOTE M2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.449.574/0001-26

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Balanço Patrimonial

**Em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais)

| **Ativo** | **31.12.2023** | **% do PL** | **31.12.2022** | **% do PL** |
|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | **21.156** | **32,71** | **20.732** | **30,30** |
| **Caixa e equivalentes de caixa** | **1** | - | - | - |
| Disponibilidades | 1 | - | - | - |
| **Títulos e valores mobiliários (Nota 4)** | | | | |
| **Renda fixa** | **5.994** | **9,27** | **3.940** | **5,76** |
| Beyond soberano FIC FI RF DI | 5.994 | 9,27 | - | - |
| Bradesco Empresas FIC | - | - | 3.940 | 5,76 |
| **Imobiliários** | **15.161** | **23,44** | **16.792** | **24,54** |
| IC Loteamentos e recebíveis FII | 15.161 | 23,44 | 16.792 | 24,54 |
| **Não circulante** | **43.643** | **67,47** | **47.813** | **69,86** |
| **Investimentos** | | | | |
| **Adiantamento para futura aquisição de participação (Nota 5.b)** | | | | |
| Grupo Cemara | 3.300 | 5,10 | 8.300 | 12,13 |
| **Sociedade de propósito específico -SPEs (Nota 5.a)** | | | | |
| Land Lote M2 Ltda. | 40.343 | 62,37 | 39.513 | 57,73 |
| **Total do ativo** | **64.799** | **100,18** | **68.545** | **100,15** |
| **Passivo** | | | | |
| **Circulante** | **113** | **0,18** | **105** | **0,15** |
| Taxa de gestão | 66 | 0,10 | 70 | 0,10 |
| Taxa de administração (Nota 13.a) | 24 | 0,04 | 25 | 0,04 |
| Outros valores a pagar | 23 | 0,04 | 10 | 0,01 |
| **Total do passivo** | **113** | **0,18** | **105** | **0,15** |
| **Patrimônio Líquido (Nota 8)** | **64.686** | **100,00** | **68.440** | **100,00** |
| Cotas integralizadas | 58.136 | 89,87 | 56.824 | 83,03 |
| Lucros/prejuízos acumulados | 8.442 | 13,05 | 11.616 | 16,97 |
| **Total do passivo e do patrimônio líquido** | **64.799** | **100,18** | **68.545** | **100,15** |

As notas explicativa são parte integrante das demonstrações financeiras.

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1

# LOTE M2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.449.574/0001-26

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Demonstração do resultado

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

(Em milhares de reais)

| **Composição do resultado do exercício** | **31.12.2023** | **31.12.2022** |
|---|---|---|
| **Companhias investidas (Nota 5.a)** | **(357)** | **4.518** |
| Equivalência patrimonial | (357) | 4.518 |
| **Cotas de fundos de investimento (Nota 4)** | **(1.396)** | **217** |
| Reconhecimento de ganhos/perdas cotas de fundos de renda fixa | 76 | 99 |
| Reconhecimento de ganhos/perdas cotas de fundos multimercado | 158 | - |
| Reconhecimento de ganhos/perdas cotas de fundos imobiliários | (1.630) | 118 |
| **Demais receitas** | **-** | **5.018** |
| **Despesas administrativas** | (1.153) | **(2.208)** |
| Taxa de gestão (Nota 13.a) | (789) | (583) |
| Taxa de administração (Nota 13.a) | (283) | (406) |
| Despesa de escrituração | (38) | - |
| Auditoria e custódia | (26) | (17) |
| Taxa de fiscalização CVM | (13) | (13) |
| Despesas do sistema financeiro | (4) | |
| Despesas jurídicas e advocatícias | - | (1.186) |
| Outras despesas | - | (3) |
| **Resultado líquido do exercício** | **(2.906)** | **7.545** |

As notas explicativa são parte integrante das demonstrações financeiras.

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1

## LOTE M2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.449.574/0001-26

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Demonstração das mutações do patrimônio líquido

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

(Em milhares de reais)

| | Cotas integralizadas | Lucros/prejuízos acumulados | Total |
|---|---|---|---|
| **Em 31 de dezembro de 2022** | **56.824** | **11.616** | **68.440** |
| Emissão de cotas | 1.312 | - | 1.312 |
| Distribuição de dividendos | - | (2.160) | (2.160) |
| Resultado líquido do exercício | - | (2.906) | (2.906) |
| **Em 31 de dezembro de 2023** | **58.136** | **6.550** | **64.686** |

As notas explicativa são parte integrante das demonstrações financeiras.

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1

# LOTE M2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.449.574/0001-26

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

**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** | | |
| Resultado líquido do exercício | (2.906) | 7.545 |
| **Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa** | | |
| Equivalência patrimonial sociedade de propósito específico | 357 | (4.518) |
| **Resultado ajustado** | **(2.549)** | **3.027** |
| **Variações de ativos** | | |
| Redução/aumento em cotas de fundos | (423) | (20.732) |
| Aumento em adiantamento para futura aquisição de participação | 5.000 | 17.182 |
| Aumento em ações de companhias fechadas | (1.187) | (471) |
| **Variação de passivos** | | |
| Aumento / redução em taxa de administração a pagar | (1) | (52) |
| Aumento / redução em outros valores a pagar | 13 | 6 |
| Aumento em gestão a pagar | (4) | 70 |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | **849** | **(970)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | |
| (+) Emissão de cotas | 1.312 | 968 |
| (-) Distribuição de dividendos | (2.160) | - |
| **Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento** | **(848)** | **968** |
| **Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa** | **1** | **(2)** |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | - | 2 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | 1 | - |
| **Variação de caixa e equivalentes de caixa** | **1** | **(2)** |

As notas explicativa são parte integrante das demonstrações financeiras.

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1



## 1. Contexto operacional

O Lote M2 Fundo de Investimento em Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 27 de setembro de 2019 e iniciou suas atividades em 04 de março de 2020 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

O Fundo é destinado a investidores profissionais, conforme definidos na regulamentação vigente.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos ativos imobiliários, ou (ii) em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições vigentes.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pela administradora, gestora, custodiante ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos – (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

## 2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 25 de abril de 2024.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472/08 e CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

## 3. Descrição das principais práticas contábeis

### a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

### b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1



curto prazo, de três meses ou menos.

**c) Cotas de fundos de investimento**

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Reconhecimento de ganhos/perdas".

**d) Investimentos**

**Cotas de Sociedades de Propósito Específico "SPE"**

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda e que não se trata de propriedades para investimento.

**Adiantamento para futura aquisição de participação**

Registrado pelo custo de aquisição até a transferência dos riscos e benefícios ao Fundo, mediante transferência das ações da companhia.

**e) Fluxo de caixa**

Para fins das Demonstrações dos Fluxos de Caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

### 3.1. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A resolução emitida, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir. A Administradora do Fundo pretende adotar essa resolução, se cabível, quando entrar em vigor:

| Resolução | Emitida por | Descrição | Aplicável a períodos anuais com início em ou após |
|---|---|---|---|
| Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e alterações posteriores | Comissão de Valores Mobiliários (CVM) | Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos | Esta Resolução entrará em vigor em 03 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472. |

A Administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo após a sua aplicação e em exercícios futuros.

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1



## 4. Títulos e valores mobiliários

### a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento em renda fixa.

**Em 31 de dezembro de 2023**

| Cotas de fundos de renda fixa | Quantidade | Valor de custo | Valor contábil |
|---|---|---|---|
| Beyond soberano FIC FI RF DI ([1]) | 5.682.558 | 5.994 | 5.994 |
| **Cotas de fundos imobiliários** | | | |
| IC Loteamentos e recebíveis ([2]) | 164.536,00 | 15.161 | 15.161 |

**Em 31 de dezembro de 2022**

| Cotas de fundos de renda fixa | Quantidade | Valor de Custo | Valor Contábil |
|---|---|---|---|
| Bradesco Empresas FIC | 595.689,41 | 3.940 | 3.940 |
| **Cotas de fundos imobiliários** | | | |
| IC Loteamentos e recebíveis ([2]) | 164.536,00 | 16.792 | 16.792 |

([1]) O **Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento** (''Beyond Soberano FC FI RF REF") foi constituído em 14 de julho de 2023. É uma comunhão de recursos destinada a aplicações em ativos financeiros, constituída sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. O fundo é destinado a investidores em geral e tem como objetivo propiciar aos seus cotistas a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em cotas de fundos de investimento e/ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, que invistam 100% de seus recursos em títulos públicos federais do Brasil. O fechamento de exercício do Fundo é 31 de março de 2024. Até a data de emissão deste relatório, o Beyond Soberano FC FI RF REF não tinha demonstrações financeiras auditadas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo auferiu receita no montante de R$76 (R$ 99 em 2022) com cotas de fundo de renda fixa registrada na rubrica ''Reconhecimento de ganhos/perdas cotas de fundos de renda fixa''.

([2]) O **IC Loteamentos e Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário** ("IC Loteamento e recebíveis") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e é destinado a investidores em gerais. Seu objetivo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento em ativos imobiliários e/ou outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do fundo e (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo auferiu resultado negativo no montante de R$(1630) (R$118 em 2022) com cotas de fundo de investimento imobiliário registrado na

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1



rubrica ''Reconhecimento de ganhos/perdas cotas de fundos imobiliários".

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram auditadas por auditores independentes, e o relatório emitido em 28 de março de 2024 não continha ressalva.

## 5. Investimentos

### a) Sociedade de propósito específico -SPEs

O Fundo é detentor de 100% das cotas da Land Lote M2, que tem por objeto social: (i) Holdings de instituição não-financeiras; (ii) Incorporação de empreendimentos imobiliários. A sede da sociedade é na Rua Fidêncio Ramos, Vila Olimpia, nº 195, São Paulo/SP. As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram auditadas e o relatório emitido em 15 de abril de 2024, continha ressalva.

**Movimentação no exercício findo em 31 de dezembro de 2023:**

| SPE | Quantidade | Saldo inicial 31.12.2022 | Aportes | Equivalência Patrimonial | Valor contábil em 31.12.2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Land Lote M2 | 30.788.588 | 39.513 | 1.187 | (357) | 40.343 |

**Movimentação no exercício findo em 31 de dezembro de 2022:**

| SPE | Quantidade | Saldo Inicial 30.12.2021 | Aportes | Equivalência Patrimonial | Valor contábil em 31.12.2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| Land Lote M2 | 29.581.47 5 | 34.524 | 471 | 4.518 | 39.513 |

### b) Adiantamento para futura aquisição de participação

**Grupo Cemara**

Em 23 de março de 2020, o Fundo firmou Compromisso de Compra e Venda de Participações Societárias, com os controladores de diversas empresas integrantes do Grupo Cemara ("Vendedores"), loteadora atuante no interior paulista. Por referido acordo, após uma série de condições precedentes e completos processo de *"due dilligence"*, o FII Lote M2 passaria a deter cerca de 40% - percentual exato a ser apurado após o cumprimento das condições precedentes e análise da *"due dilligence"* – de 14 (quatorze) sociedades de propósito específico ("SPEs").

Em referida transação, o FII Lote M2 arcaria com parcelas mensais pela compra da aquisição societária, com o compromisso dos Vendedores de aportar parte desses valores nos empreendimentos/SPEs, a fim de garantir o fluxo de caixa e a continuidade operacional destes. A natureza destes pagamentos, nos termos de contrato firmado entre as partes, é de sinal.

Até o término de 2021, os Vendedores e o Grupo Cemara não lograram êxito em cumprir todas as condições precedentes. Após notificações do FII Lote M2, as Partes entraram em renegociação, que que culminaram com a devolução parcelada dos recursos, de modo que em 2022 foram

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1



devolvidos R$ 22.200. Para conclusão, o FII deve receber R$ 8.300.

Conforme fato relevante publicado em 31 de outubro de 2022 o Fundo realizou processo de desinvestimento no Grupo Cemara, que gerará um impacto positivo no caixa do Fundo de R$ 29.501 que corresponde à devolução de todo o valor investido, líquido de despesas, acrescido de 16,60%. O pagamento do valor despendido será realizado da seguinte forma: R$ 22.200 na data de 28 de outubro de 2022; e (ii) R$ 8.300 no prazo de até 04 de dezembro de 2022.

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo recebeu o valor de R$ 22.200

| Futura participação | Valor contábil em 31.12.2023 | Valor contábil em 31.12.2022 |
|---|---|---|
| Grupo Cemara | 3.300 | 8.300 |

**Concretiza**

O FII Lote M2, através do veículo Land Lote M2 Ltda., mantém negociação para a aquisição de 50% (cinquenta por cento) de participação em projetos da Concretiza Participações EIRELI("Transação"). Como uma típica operação de M&A, a Transação foi estruturada por meio de contratos coligados, que devem ser interpretados conjuntamente para a perfeita compreensão dos critérios econômico-financeiros em que se baseia.

A Transação teve seu "signing" no primeiro trimestre de 2021 e ainda não teve seu fechamento. Neste interregno, a Land Lote M2, investida do FII Lote M2, transferiu diretamente à Concretiza a importância de R$ 25.400. Na hipótese de conclusão da Transação, tais valores comporão o preço pago pelo Land Lote M2 por tal participação societária. Em caso de não fechamento, as transferências contam com o respaldo de um contrato de mútuo, com força de título executivo extrajudicial, por meio do qual a Concretiza se obriga a devolver à Land Lote M2 o principal acrescido de IPCA +13% a.a. A Land Lote e a Concretiza estão em negociações para definir se o investimento realizado será devolvido na forma do mútuo descrito acima ou se permanecerá como investimento no formato de equity.

## 6. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

### a) Tipos de risco

**Risco de crédito**: consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos Valores Mobiliários ou dos Ativos Financeiros ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito dos emissores podem acarretar oscilações no preço de negociação dos ativos que compõem sua carteira;

**Risco de derivativos**: consiste no risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos cotistas. Mesmo que utilize derivativos exclusivamente para proteção das posições à vista, existe o risco de a posição não representar um hedge perfeito ou suficiente para evitar perdas ao Fundo;

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1



**Risco relacionado a fatores macroeconômicos e à política governamental:** O Fundo poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários, situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, que poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a carteira do Fundo e (b) inadimplência dos emissores dos ativos. Tais fatos poderão acarretar prejuízos para os cotistas e atrasos no pagamento de amortizações e regastes. Não obstante, o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas. 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 seus resultados;

**Risco de concentração da carteira do Fundo**: A carteira do Fundo está concentrada nos valores mobiliários de emissão de uma única companhia investida, quanto maior a concentração das aplicações, maior será sua vulnerabilidade em relação ao risco de tal emissora;

**Risco de patrimônio negativo**: as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais;

**Risco relacionado às corretoras e distribuidoras de valores mobiliários**: O Fundo poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários;

**Risco de liquidez reduzida das cotas**: O volume inicial de aplicações no Fundo e a inexistência de tradição no mercado de capitais brasileiro de negociações envolvendo cotas de fundos fechados fazem prever que as suas cotas não apresentarão liquidez satisfatória. Tendo em vista a natureza de fundo fechado, não será permitido ao cotista solicitar o resgate de suas cotas a qualquer momento, mas tão somente nas hipóteses previstas no regulamento.

**Prazo para resgate de cotas**: Ressalvada a amortização de cotas do Fundo, pelo fato de ter sido constituído sob a forma de condomínio fechado, o resgate de suas cotas somente poderá ocorrer após o término do seu prazo de duração, ocasião em que todos os cotistas deverão resgatar suas cotas, ou nas hipóteses de liquidação, conforme previsto no regulamento. Tal característica do fundo poderá limitar o interesse de outros investidores, reduzindo sua liquidez no mercado secundário; e

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1



**Inexistência de garantia de eliminação de riscos**: A realização de investimentos no fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para os cotistas. Não há garantia da Administradora, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, os cotistas. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados para efetuar aportes de recursos adicionais.

### b) Controles relacionados aos riscos

A administradora privilegia, como forma de controle de riscos, decisões tomadas pelo gestor, consultoria técnico operacional especializada e o comitê de investimentos, que ponderam sobre os controles realizados pelas equipes e, eventualmente, decidem sobre medidas a serem tomadas. Através desses profissionais, são traçadas as diretrizes a serem seguidas pelos fundos, visando administrar à exposição a riscos. O cumprimento da política de investimento, e consequentemente os riscos envolvidos nos investimentos, é monitorado, visando conhecer, limitar e mitigar os riscos inerentes. A governança estabelecida não caracteriza à eliminação total dos fatores de risco a que o Fundo está sujeito. Apesar da administradora utilizar técnicas e procedimentos para manter o acompanhamento de risco, acontecimentos eventuais e inesperados podem impactar negativamente a performance do Fundo.

## 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, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

## 8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento referente à emissão de cotas.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 64.686.298,21 (56.850.833,23 em 2022) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$ 1,1121 (R$ 1,2039 em 2022), totalmente subscritas e integralizadas.

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1



## 9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

| Exercício | Valor da cota | Rentabilidade (%) | Patrimônio líquido médio |
|---|---|---|---|
| Findo em 31.12.2023 | 1,1121 | (6,81) | 63.838 |
| Findo em 31.12.2022 | 1,2039 | 4,58 | 63.802 |

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

## 10. Emissão, resgate e amortização de cotas

### a) Emissão, subscrição e integralização

O Fundo será dividido em cotas de classe única, sendo que a primeira emissão de cotas consistiu em 50.000.000 de cotas no montante total da oferta de R$ 50.000 (cinquenta milhões).

Por proposta do administrador ou do gestor, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, deliberar sobre novas emissões das cotas depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas, quando realizada pelos cotistas em assembleia geral de cotistas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

O valor de cada nova cota deverá ser fixado, segundo o gestor, de acordo com (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (ii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas.

Durante o período de investimentos, o administrador realizará chamadas de capital para aporte de recursos mediante integralização de cotas, nos termos do regulamento e dos respectivos compromissos de investimentos, na medida em que o Fundo: (i) identifique oportunidades de investimento nos ativos ou (ii) identifique necessidades de recebimento pelo Fundo de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo.

**Emissão de cotas:**

| Exercício | Quantidade | Valor R$ |
|---|---|---|
| Findo em 31.12.2023 | 1.312.000,00 | 1.312 |
| Findo em 31.12.2022 | 967.900,00 | 968 |

### b) Resgate de cotas e amortizações

Tendo em vista a natureza do Fundo, não haverá resgate de cotas a qualquer tempo. O resgate das cotas somente poderá ser feito nas hipóteses de liquidação do Fundo.

Na liquidação total ou parcial dos investimentos, o gestor poderá, a seu critério, realizar

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1



amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos.

Os dividendos ou juros sobre capital próprio distribuídos pelas sociedades investidas das quais o Fundo seja acionista/quotista, assim como quaisquer outros valores recebidos em decorrência de seus investimentos em tais companhia alvo, poderão ser destinados à amortização de cotas, a critério do Gestor.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, não houve resgate nem amortização de cotas.

**c) Negociação das cotas**

As cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário nos segmentos da B3, observado o público-alvo do Fundo.

## 11. Política de distribuição de resultados

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

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

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo distribuiu a título de lucro caixa o montante de R$ 465 pagos em 12 de janeiro de 2024.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo distribuiu a título de lucro caixa o montante de R$ 2.160 pagos em 06 de janeiro de 2023.

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1



## a) Demonstrativo de distribuição de dividendos

| Demonstrações dos resultados contábil e financeiro | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| | Contábil | Financeiro | Contábil | Financeiro |
| **Propriedades para investimento:** | | | | |
| (+) Receitas de venda de propriedades para investimento | | 740 | | |
| **Resultado líquido de imóveis para renda** | - | **740** | - | - |
| **Ativos imobiliários representados por TVM** | | | | |
| (+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por | (24) | - | (35) | - |
| (+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM | - | - | 5.018 | 3.653 |
| (+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados | | | | |
| **Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM** | **(24)** | - | **4.983** | **3.653** |
| **Recursos mantidos para as necessidades de liquidez** | - | | | |
| (+) Receitas de juros de aplicações financeiras | 50 | | | |
| (+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras | - | - | 61 | - |
| (+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras | 175 | 252 | | |
| (+) Cotas de fundos de renda fixa | - | - | - | 26 |
| **Resultado liquido dos recursos mantidos para as necessidades de** | **225** | **252** | **61** | **26** |
| **Outras receitas/despesas** | | | | |
| (-) Taxa de administração | (1.071) | (1.074) | (954) | (937) |
| (-) Auditoria independente | (26) | (16) | (17) | (12) |
| (-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM) | (15) | (15) | (15) | (15) |
| (-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente) | - | - | (1.186) | (1.186) |
| (+/-) Outras receitas/despesas | (32) | (39) | 51 | (34) |
| **Total de outras receitas/despesas** | **(1.145)** | **(1.143)** | **(2.121)** | **(2.184)** |
| **Resultado contábil/financeiro líquido** | **(818)** | **(152)** | **2.923** | **1.495** |
| (+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro | | 141 | | 211 |
| (+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% | | 16 | | 97 |
| **Lucro caixa declarado a distribuir** | | **465** | | **2.160** |

O valor de R$ 465 declarado a distribuir refere-se ao lucro caixa do segundo semestre de 2023.

## 12. Custódia e tesouraria

### a) Prestadores de serviços ao Fundo

| | |
|---|---|
| Administração: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Gestão: | R Capital Asset Management Investimentos S.A. |
| Custódia: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Tesouraria: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Escrituração de cotas: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Controladoria: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |

### b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pelo administrador.

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1



As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

## 13. Encargos do fundo

### a) Taxa de Administração e gestão

Em decorrência da prestação dos serviços de administração, gestão, custódia, tesouraria, controladoria e escrituração, o Fundo pagará uma remuneração anual, equivalente a 1,5% sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo observado:

(i) A administradora receberá pelos serviços de administração, custódia e controladoria uma remuneração equivalente a 0,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R$15;
(ii) O gestor receberá pelos serviços de gestão do Fundo, uma remuneração equivalente a 1,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R$ 5.

Adicionalmente à taxa de administração, o Fundo pagará pela prestação de serviços de banco liquidante e escrituração de cotas um valor fixo de R$ 1,2 e R$ 2, respectivamente.

O valor mínimo mencionado será reajustado anualmente a partir da data de início do Fundo, de acordo com a variação positiva do IGP-M, ou por outro índice de vier a substitui-lo, contados da data da primeira integralização de cotas.

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

| Exercício | Taxa de administração | Taxa de gestão |
|---|---|---|
| Exercício findo em 31.12.2023 | (283) | (789) |
| Exercício findo em 31.12.2022 | (406) | (583) |

### b) Taxas de performance

O Fundo não possui taxa de performance.

### c) Encargos debitado ao Fundo

Em 31 de dezembro de 2023, os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 63.864 (R$ 63.802 em 2022) foram os seguintes:

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1



| | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | |
|---|---|---|---|---|
| **Despesas** | **Valor** | **% PL médio** | **Valor** | **% PL médio** |
| Taxa de gestão (Nota 13.a) | (789) | 1,25% | (583) | 1,00% |
| Taxa de administração (Nota 13.a) | (283) | 0,44% | (406) | 0,69% |
| Despesa de escrituração | (38) | 0,06% | - | - |
| Auditoria e custódia | (26) | 0,04% | (17) | 0,03% |
| Taxa de fiscalização CVM | (13) | 0,02% | (13) | 0,02% |
| Despesas do sistema financeiro | (4) | 0,00% | - | - |
| Despesas jurídicas e advocatícias | - | 0,00% | (1.186) | 2,03% |
| Outras despesas | - | 0,00% | (3) | 0,00% |
| **Total** | **(1.153)** | **1,81%** | **(2.208)** | **3,77%** |

## 14. Alterações no regulamento

Não houve alterações estatutárias durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

## 15. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota, patrimônio líquido, volume de aplicação e volume de resgate, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal aos cotistas, por correio e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

## 16. Legislação tributária

### a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº1.022/10.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

(i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 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;

(ii) O Fundo não pode 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 quotas do Fundo.

### b) Tratamento tributário dos cotistas

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

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1



### c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
(ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

## 17. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A Administração, no exercício, somente contratou, em nome do Fundo, a Conatus Auditores Independentes S.S. para a prestação de serviços de auditoria externa, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo. 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.

## 18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

## 19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 13, o Fundo possui as seguintes transações:

### a) Depósito bancário

O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro 2023, o Fundo possuía um saldo de R$ 1 (Não havia saldo em 2022).

### b) Cotas de fundos

Os fundos investidos IC Loteamento Recebíveis e Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento são administrados pela mesma administradora do Fundo.

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1



## 20. Eventos subsequentes

Cemara: Após o fim do exercício social, foi realizado pela empresa devedora, uma proposta de pagamento do saldo semanalmente, onde foram efetuados os pagamentos até 16/02/2024, assim, foi quitado a totalidade do saldo.

Concretiza: Após discussão sobre o saldo da dívida, em 28/09/2023 o Fundo realizou um acordo junto a empresa formalizando em contrato e reconhecendo a dívida no valor total de R$ 34.000.000. Atendendo à solicitação da CONCRETIZA PARTICIPAÇÕES EIRELI, sociedade individual de responsabilidade limitada, com sede no Município de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 5.000, Sala 1.809, Bairro Iguatemi, CEP 15.093-340, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.661.662/0001-61, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;, confirmamos o saldo de R$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais), na data-base de 31 de dezembro de 2023. É objeto do presente DISTRATO E CONFISSÃO a extinção do MÚTUO, cessando todas as obrigações, deveres e direitos constituídos através do referido instrumento contratual e, ato contínuo, a confissão, pela DEVEDORA em conjunto com a FIADORA, da DÍVIDA CONFESSADA. 2.2. A DÍVIDA CONFESSADA ora reconhecida e assumida pelos DEVEDORA, em conjunto com a FIADORA, como líquida, certa e exigível, aplica-se em conformidade com o disposto no artigo 784, III e §4º do mesmo artigo, todos do Código de Processo Civil, haja vista o caráter de título executivo extrajudicial do presente DISTRATO E CONFISSÃO. Valor a pagar a Empresa na data de 31/12/2023: R$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais).

## 21. Outros assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 foi publicado o novo Marco Regulatório dos Fundos de Investimento, através da edição da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os Fundos de investimento em funcionamento na data de início de sua vigência deverão se adaptar integralmente à norma até 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDC, que deverão se adaptar até 1º de abril de 2024.

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 investimento, 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

DocuSign Envelope ID: 594BADC4-3F33-4DBC-9D83-F733BBFB9EA1



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.

A Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") publicou a Resolução CVM n° 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 n° 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os Fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

A CVM publicou no dia 28.03.2023 a Resolução CVM nº 181, alterando a Resolução CVM nº 175 sobre Fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM 181 altera a entrada em vigor das novas regras de Fundos de investimento para 02.10.2023.

## 22. Diretor e contador

| | |
|---|---|
| Eric Hayashida | Igor de Carvalho Pimenta Fernandes |
| Diretor | Contador CRC RJ – 124459/O |

********

DocuSign

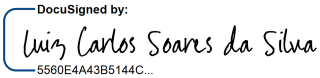
## Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 594BADC43F334DBC9D83F733BBFB9EA1
Status: Concluído
Assunto: Complete com a DocuSign: PA.15 - Lote M2 FII - DCs 31.12.23 e 26_Final.docx
Envelope fonte:
Documentar páginas: 24
Assinaturas: 1
Certificar páginas: 1
Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:
Luiz Carlos Soares da Silva
Avenida Lasar Segall, 118, 10º andar - Apto 101
São Paulo, BR-SP 02543-010
luiz.soares@conatusaudit.com.br
Endereço IP: 191.9.69.12

## Rastreamento de registros

Status: Original
26/04/2024 22:49:32
Portador: Luiz Carlos Soares da Silva
luiz.soares@conatusaudit.com.br
Local: DocuSign

| Eventos do signatário | Assinatura | Registro de hora e data |
|---|---|---|
| Luiz Carlos Soares da Silva<br>luiz.soares@conatusaudit.com.br<br>Sócio<br>Conatus Auditores Independentes S.S.<br>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) | DocuSigned by:<br><br>5560E4A43B5144C...<br>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado<br>Usando endereço IP: 191.9.69.12 | Enviado: 26/04/2024 22:49:51<br>Visualizado: 26/04/2024 22:49:58<br>Assinado: 26/04/2024 22:50:16<br>Assinatura de forma livre |

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**
Não oferecido através do DocuSign

| Eventos do signatário presencial | Assinatura | Registro de hora e data |
|---|---|---|

| Eventos de entrega do editor | Status | Registro de hora e data |
|---|---|---|

| Evento de entrega do agente | Status | Registro de hora e data |
|---|---|---|

| Eventos de entrega intermediários | Status | Registro de hora e data |
|---|---|---|

| Eventos de entrega certificados | Status | Registro de hora e data |
|---|---|---|

| Eventos de cópia | Status | Registro de hora e data |
|---|---|---|

| Eventos com testemunhas | Assinatura | Registro de hora e data |
|---|---|---|

| Eventos do tabelião | Assinatura | Registro de hora e data |
|---|---|---|

| Eventos de resumo do envelope | Status | Carimbo de data/hora |
|---|---|---|
| Envelope enviado | Com hash/criptografado | 26/04/2024 22:49:51 |
| Entrega certificada | Segurança verificada | 26/04/2024 22:49:58 |
| Assinatura concluída | Segurança verificada | 26/04/2024 22:50:16 |
| Concluído | Segurança verificada | 26/04/2024 22:50:16 |

| Eventos de pagamento | Status | Carimbo de data/hora |
|---|---|---|