Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ 14.149.745/0001-21

Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ 34.829.992/0001-86

Demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
e Relatório do auditor independente

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ 14.149.745/0001-21

Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 34.829.992/0001-86

Demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis.....1

Balanço patrimonial.....5

Demonstração do resultado.....6

Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....7

Demonstração dos fluxos de caixa.....8

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis.....9

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Cotistas e à Administradora do
Arena - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **Arena - Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo")**, administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., 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 nesta data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

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

Base para abstenção de opinião

(a) Propriedade para investimento (Estádio Arena Corinthians)
Conforme nota explicativa nº 8, essa propriedade, no valor de R$ 659.289 mil em 31 de dezembro de 2023, registrada pela avaliação feita ao seu valor justo pelo método conhecido como "Capitalização de Renda ou Método da Renda" em 31 de dezembro de 2022, não atualizada para a data base 31 de dezembro de 2023. Até o final de nossos trabalhos não recebemos laudo de avaliação para mensurar o valor justo do ativo.

(b) Incerteza sobre a valorização e realização do saldo de Contas a Receber por direitos de rendas de jogos na Arena – resposta de confirmação externa não recebida
Conforme nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui valores a receber no montante de R$ 99.558 mil, do Sport Clube Corinthians Paulista por direitos de rendas de jogos no estádio. Como procedimento de auditoria, a Administração do Fundo realizou o procedimento de confirmação externa por meio de envio de "carta de circularização". Até o final de nossos trabalhos não havíamos recebido suporte ou confirmações dos devedores. Não tendo sido possível a aplicação de procedimentos de auditoria adicionais, não foi possível avaliar a adequação do referido saldo a receber e seus possíveis impactos no resultado do exercício.

(c) Até o final de nossos trabalhos, não recebemos documentação completa, para identificação das origens/bases das **Receitas com bilheterias e eventos Arena** R$ 10.051 mi**l** no período de 01 de janeiro a 31 de julho de 2023. Além de **Outras receitas**

operacionais que totalizam R$ 12.226 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Adicionalmente, a nota explicativa nº 7 indica não ter sido apropriadas quaisquer receitas de *Naming Right*, usuais na operação do Fundo.

(d) Resposta de Circularização de advogados – Até o final de nossos trabalhos não recebemos respostas de advogados sobre eventuais processos judiciais que envolvam o Fundo.

(e) Até o final de nossos trabalhos, não recebemos documentação suporte para as despesas das rubricas indicadas abaixo:

Descrição	**01.08.2023 a 31.12.2023 – R$ mil**	**01.01.2023 a 31.07.2023 - R$ mil**
Despesa de manutenção e conservação	(1.972)	(3.399)
Despesas de condomínio	(43)	(2.755)
Despesa de consultoria e assessoria	(134)	(2.530)
Outras despesas	(2.825)	(22)

Considerando os assuntos, **(a) a (e)** acima, não foi possível concluir sobre a adequação dos saldos apresentados nas demonstrações contábeis do Fundo em 31 de dezembro de 2023.

Ênfase

Incerteza quanto à continuidade operacional e cumprimento do cronograma financeiro

As demonstrações contábeis do Fundo foram preparadas nos pressupostos de sua continuidade operacional e no cumprimento do cronograma financeiro de amortização das suas Cotas Seniores, o qual para serem efetivamente atendidos depende da confirmação das projeções de receitas realizadas pela Administração do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

31 de julho de 2023: Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de julho de 2023 (data de transferência da administração) e emitimos nosso relatório em 14 de dezembro de 2023, com as seguintes ressalvas: **(a) Incerteza sobre a valorização e realização do saldo de Contas a Receber por direitos de rendas de jogos na Arena – resposta de confirmação externa não recebida** Conforme nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 31 de julho de 2023 o Fundo possui valores a receber no montante de R$ 99.540 mil, do Sport Clube Corinthians Paulista por direitos de rendas de jogos no estádio. Como procedimento de auditoria, a Administração do Fundo realizou o procedimento de confirmação externa por meio de envio de "carta de circularização". Até o final de nossos trabalhos não havíamos recebido resposta dos devedores. Não tendo sido possível a aplicação de procedimentos de auditoria adicionais, não foi possível avaliar a adequação do referido saldo a receber e seus possíveis impactos no resultado do exercício e (**b)** Adicionalmente, não recebemos documentação completa, para identificação das origens/bases das receitas que totalizam R$ 10.322 mil.

Nosso relatório conteve ainda ênfases relacionadas aos mesmos assuntos mencionados em ênfases do período sob exame. **(a) Incerteza quanto à continuidade operacional e cumprimento do cronograma financeiro :**As demonstrações contábeis do Fundo foram preparadas nos pressupostos de sua continuidade operacional e no cumprimento do cronograma financeiro de amortização das suas Cotas Seniores, o qual para serem efetivamente atendidos depende da confirmação das projeções de receitas realizadas pela Administração do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto. **(b) Propriedade para investimento (Estádio Arena Corinthians)** Conforme nota explicativa nº 8, essa propriedade, no valor de R$ 659.289 mil em 31 de julho de 2023, registrada pela avaliação feita em ao seu valor justo pelo método conhecido como "Capitalização de Renda ou Método da Renda" em 31 de dezembro de 2022, não atualizada para a data base da transferência (31 de julho de 2023). Nesse método foram utilizadas estimativas de receitas e despesas ajustadas a valor presente. A realização ou nova determinação do valor justo poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis relativas ao período findo em 31 de julho de 2023, por conta do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Administração considerou desnecessária nova avaliação para a data-base de 31 de julho de 2023, que se refere ao evento de transferência de administração, considerando fazê-la somente ao final do exercício. Nossa opinião não está ressalvada em relação a este assunto. **(c)** As demonstrações contábeis apresentadas referem-se ao período de 01 de janeiro a 31 de julho de 2023, pelo motivo de transferência da administração, e dessa forma não estão sendo apresentadas de forma comparativa. Nossa opinião não está ressalvada em relação a este assunto.

31 de dezembro de 2022: Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e emitimos nosso relatório em 31 de março de 2023, com a seguinte ressalva: "**Incerteza sobre a valorização e realização do saldo de Contas a Receber por direitos de rendas de jogos na Arena – resposta de confirmação externa não recebida -** Conforme nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui valores a receber no montante de R$ 99.540 mil, do Sport Clube Corinthians Paulista por direitos de rendas de jogos no estádio. Como procedimento de auditoria, a Administração do Fundo realizou o procedimento de confirmação externa por meio de envio de "carta de circularização". Até o final de nossos trabalhos não havíamos recebido resposta dos devedores. Não tendo sido possível a aplicação de procedimentos de auditoria adicionais, não foi possível avaliar a adequação do referido saldo a receber e seus possíveis impactos no resultado do exercício."

Nosso relatório conteve ainda ênfases relacionadas aos mesmos assuntos mencionados em ênfases do período sob exame.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 independente pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

São Paulo, 30 de abril de 2024



Edmilson Dias de Miranda
Sócio contador - CRC 1SP141.125/O-0
YPC Auditun S Auditoria Independente S/S
CRC 2SP034.906/O-3

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 14.149.745/0001-21
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Em 31 de dezembro de 2023		Em 31 de dezembro de 2022	
	Mercado/realização	**% sobre o PL**	**Mercado/realização**	**% sobre o PL**
Ativo				
Circulante	**108.360**	**14,12%**	**102.056**	**13,42%**
Caixas e equivalentes de caixa	**8.793**	**1,15%**	**2.516**	**0,33%**
Disponibilidades	635	0,08%	2.413	0,32%
Cotas de fundos de renda fixa	8.158	1,06%	103	0,01%
Direitos a receber	**99.568**	**12,98%**	**99.540**	**13,09%**
Receitas operacionais a receber	99.558	12,98%	99.540	13,09%
Depósitos judiciais	3	0,00%	-	0,00%
Outros créditos	7	0,00%	-	0,00%
Não Circulante	**659.289**	**85,93%**	**659.289**	**86,68%**
Propriedade para investimento	**659.289**	**85,93%**	**659.289**	**86,68%**
Custos de direitos reais de superfície	985.000	128,38%	985.000	129,50%
Ajuste de avaliação ao valor justo	(325.711)	-42,45%	(325.711)	-42,82%
Total do ativo	**767.649**	**100,05%**	**761.345**	**100,10%**
Passivo				
Circulante	**420**	**0,05%**	**726**	**0,10%**
Taxa de administração	229	0,03%	590	0,08%
Auditoria e custódia	106	0,01%	80	0,01%
Demandas judiciais	56	0,01%	56	0,01%
Provisões e contas a pagar	28	0,00%	-	0,00%
Total do passivo	**420**	**0,05%**	**726**	**0,10%**
Patrimônio líquido	**767.229**	**100,00%**	**760.619**	**100,00%**
Cotas integralizadas	1.309.738	170,71%	1.381.910	181,68%
Amortização de cotas	(150.081)	-19,56%	(223.254)	-29,35%
Lucros ou prejuízos acumulados	(392.427)	-51,15%	(398.037)	-52,33%
Total do passivo e patrimônio líquido	**767.649**	**100,05%**	**761.345**	**100,10%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 14.149.745/0001-21
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração de resultados

Período de 1º de agosto de 2023 a 31 de dezembro de 2023, 1º de janeiro de 2023 a 31 de julho de 2023 (data da transferência do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)	01.08.2023 a 31.12.2023	01.01.2023 a 31.07.2023	31.12.2022
Propriedades para Investimento	**(271)**	**10.322**	**95.929**
Receitas com bilheterias e eventos Arena	(195)	10.246	64.778
Receitas com naming rights	(76)	76	21.156
Ajuste a valor justo	-	-	9.995
Despesas com Manutenção e Conservação	**(2.450)**	**(6.337)**	**(9.414)**
Despesa de manutenção e conservação	(1.972)	(3.399)	(4.405)
Despesas de condomínio	(43)	(2.755)	(4.433)
Despesa com seguro	(446)	(164)	(576)
Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento	10	(19)	-
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	**(2.722)**	**3.985**	**86.515**
Outros Ativos Financeiros			
Resultado com aplicações em Cotas de Fundo	**116**	**23**	**1.662**
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros	**116**	**23**	**1.662**
Outras Receitas	**12.226**	**-**	**20**
Outras receitas operacionais	12.226	-	20
Outras Despesas	**(3.170)**	**(3.347)**	**(3.812)**
Taxa de administração	(355)	(406)	(2.369)
Despesa de consultoria e assessoria	(134)	(2.530)	(1.293)
Taxa de gestão	(40)	-	-
Taxa de fiscalização - CVM	(25)	(32)	(45)
Advogados	(10)	(69)	(70)
Despesas de auditoria e custódia	-	(66)	(34)
Despesas de cartórios e emolumentos	-	(2)	(1)
Demandas judiciais	219	(220)	-
Outras despesas	(2.825)	(22)	-
Resultado Líquido do Exercício	**6.451**	**661**	**84.385**
Quantidade de cotas	1.309.738.661	1.309.738.661	1.309.738.661
Resultado Líquido por cota (em reais)	0,0049	0,0005	0,0644

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 14.149.745/0001-21

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 1º de agosto de 2023 a 31 de dezembro de 2023, 1º de janeiro de 2023 a 31 de julho de 2023 (data da transferência do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Cotas amortizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**1.381.910**	**(184.098)**	**(482.422)**	**715.390**
Lucro líquido do exercício	-	-	84.385	**84.385**
Amortização de cotas	-	(39.156)	-	**(39.156)**
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**1.381.910**	**(223.254)**	**(398.037)**	**760.619**
Lucro líquido do exercício	-	-	661	**661**
Saldo em 31 de julho de 2023	**1.381.910**	**(223.254)**	**(397.376)**	**761.280**
Ajuste de saldo de implantação	(72.172)	72.172	(501)	**(501)**
Lucro líquido do exercício	-	-	6.451	**6.451**
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**1.309.738**	**(151.081)**	**(391.427)**	**767.229**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Arena Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 14.149.745/0001-21

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração do fluxo de caixa

Período de 1º de agosto de 2023 a 31 de dezembro de 2023, 1º de janeiro de 2023 a 31 de julho de 2023 (data da transferência do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	01.08.2023 a 31.12.2023	01.01.2023 a 31.07.2023	31.12.2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimentos de receitas com locações do Estádio Arena	8.039	10.246	16.151
Recebimentos de naming rights	-	76	21.156
Rendimentos de cotas de fundos de investimentos renda fixa	0	23	1.662
Pagamento de impostos e taxas	-	(9)	(147)
Pagamento de despesas de condomínio	(101)	(2.755)	(4.433)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	(1.425)	(3.399)	(4.405)
Pagamento de despesas de taxa de administração	(265)	(857)	(2.622)
Pagamento de despesas de taxa de gestão	(40)		
Pagamento de despesas de consultoria e assessoria	(131)	(2.530)	(1.335)
Depósitos judiciais	(1)	(223)	-
Pagamento de prêmio de seguros	-	(164)	(576)
Pagamento de honorários advocatícios	(18)	(69)	(70)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	-	(40)	(90)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	-	(32)	(57)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	-	(48)	43
Caixa líquido das atividades operacionais	**6.058**	**219**	**25.277**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de cotas	-	-	(39.156)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**-**	**-**	**(39.156)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**6.058**	**219**	**(13.879)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	2.735	2.516	16.395
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	8.793	2.735	2.516
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**6.058**	**219**	**(13.879)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

1. Contexto operacional

O Arena Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo" ou "Arena FII"), constituído em 16 de agosto de 2011, com início das atividades em 20 de dezembro de 2011 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 30 anos contados a partir da data de início do Fundo, o qual poderá ser alterado por deliberação da assembleia geral de cotistas.

Destina-se exclusivamente a investidores qualificados que estejam dispostos a correr os riscos inerentes à atividade do Fundo e que busquem um retorno de longo prazo para suas aplicações que seja compatível com a política de investimentos do Fundo.

O Fundo possui como objetivo a captação de recursos para edificar o estádio Arena Corinthians, tendo como cotistas o Sport Club Corinthians Paulista ("SCCP" ou "Clube"), a Odebrecht Participações e Investimentos S.A. e a Arena Itaquera S.A., considerando as seguintes classes de cotas:

Cotas subordinadas juniores: foram atribuídas ao Sport Club Corinthians Paulista e estão integralizadas pelo Clube com base em conferência, pelo Clube ao Arena FII, do direito de exploração da marca Corinthians (exclusivamente no âmbito do estádio Arena Corinthians), da cessão temporária do direito de uso do terreno no qual foi construído o estádio Arena Corinthians e do direito aos certificados de incentivo ao desenvolvimento ("CID's"), em seu conjunto definidos como "Direitos Corinthians". Conforme o regulamento do Fundo, observada a prioridade das cotas seniores e das cotas subordinadas mezanino, as cotas subordinadas juniores serão amortizadas e remuneradas de acordo com o resultado residual do Fundo.

O valor da integralização/conferência ao Arena FII foi definido com base no potencial de fluxo de caixa futuro do estádio Arena Corinthians trazido a valor presente, suportado por laudo de avaliação econômica, elaborado por empresa especializada e independente à época.

Na integralização das cotas foram considerados adicionalmente a conferência do direito de exploração da marca Corinthians e dos respectivos certificados de investimentos de desenvolvimento - CID's, os quais foram homologados como forma de doação/subvenção da Prefeitura Municipal de São Paulo ao Clube.

Cotas subordinadas mezanino: foram atribuídas à Odebrecht Participações e Investimentos S.A. ("OP") pelo valor de R$1,00. De acordo com o regulamento do Fundo, observada a prioridade da amortização e remuneração aplicáveis às cotas seniores, as cotas subordinadas mezanino serão amortizadas com a maior celeridade

possível e farão jus a uma remuneração máxima (alvo) de 115% do CDI, salvo conforme previsto de outra forma nos respectivos compromissos de investimento das cotas seniores e subordinadas mezanino.

Cotas seniores: foram atribuídas à Arena Itaquera S.A. e foram integralizadas com recursos financeiros próprios obtidos através de financiamentos bancários. São rentabilizadas de acordo com a performance do Arena FII, atendendo, entretanto, a um mínimo de rendimento esperado (benchmark) das cotas seniores de 115% do rendimento dos certificados de depósitos interbancários (CDI) e serão amortizadas em um prazo 30 anos. As cotas seniores serão amortizadas de acordo com o disposto no cronograma de amortização das cotas seniores, previsto no compromisso de investimento de cotas seniores.

O Arena FII, cadastrado junto à Comissão de Valores Mobiliários sob o código (211-9), é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu regulamento, pela Instrução CVM no 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

Os cotistas, ao fazerem aplicações neste Fundo, estão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Por meio de um Contrato de Cessão celebrado entre o SCCP, como cedente, e o Fundo, como cessionário, o SCCP cedeu, de forma plena e incondicional ao Fundo, os direitos relativos à Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) e o projeto de construção da Arena Corinthians no respectivo imóvel, bem como o Fundo é detentor de todos os direitos de exploração da Arena Corinthians, incluindo, sem limitação, (a) as receitas auferidas com a venda dos camarotes corporativos, cadeiras especiais, ingressos vendidos por temporada, entre outros, incluindo naming rights, bem como (b) as receitas que sejam de direito do SCCP referente à realização eventual de partidas com seu mando de campo em outros estádios que não a Arena Corinthians.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis, foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicáveis.

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para

créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram aprovadas pela Administradora em 25 de abril de 2024.

3. Descrição das principais práticas contábeis.

3.1. Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

As resoluções emitidas, mas ainda não adaptadas até a data de emissão das demonstrações contábeis do Fundo. Estão descritas a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	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.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 01 de abril de 2024, e revogou a Instrução CVM 356.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023			
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023		Altera a ICVM Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022.	
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			

A administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção das resoluções especificadas acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

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

3.2. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.3. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

• Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do Resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

• Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

• Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas.

• Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

• Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

• Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

• Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

• Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

• Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

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

3.4. Propriedade para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

• Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6. Apuração de resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

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

3.7. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior há 90 dias.

3.8. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

3.9. Lucro por cota

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

4. Riscos Associados ao Fundo

Conforme expresso no regulamento do Fundo, não obstante a diligência do Administrador e da

Norberto Odebrecht S.A em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o construtor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

(i) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização – 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 Quotistas 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.

(ii) Risco Tributário - A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas

sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos imobiliários estejam vigentes desde a edição da Lei n° 9.779/99, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tais regras serem modificadas 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 Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(iv) Risco de concentração da carteira do Fundo – O patrimônio do Fundo será composto por um único imóvel, a Arena, portanto, em razão dessa concentração, pode ocorrer do Fundo sofrer prejuízos, caso a exploração dos Direitos Emergentes do Fundo não tenha o retorno esperado.

(v) Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total da Arena, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Nesse caso, a indenização devida poderia ser insuficiente para atingir os níveis de rentabilidade perseguidos pelo Fundo.

(vi) Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física da Arena, 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.

(vii) Propriedade das Quotas e não da Arena – Apesar da Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, pela Arena, a propriedade das Quotas não confere aos Quotistas propriedade direta sobre a Arena.

(viii) Risco em Função da Dispensa de Registro: As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

(ix) Necessidade de novos aportes: Pode ocorrer pela criação de um novo imposto ou tributo ou por outro motivo alheio à vontade do Fundo, o ajuste no preço para construção

e desenvolvimento da Arena, o que pode acarretar a necessidade de uma nova emissão de quotas para pagamento do saldo do preço do Contrato de Construção.

(x) Risco de baixo retorno dos Direitos Emergentes: Há a possibilidade de os Direitos Emergentes do Fundo não terem a procura esperada, e dessa forma a expectativa de recebimento de recursos advindos da negociação dos Direitos Emergentes pode se tornar inferior ao anteriormente planejado.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo da conta “Banco conta movimento” (Disponibilidades) está representado por depósitos à vista em contas correntes e aplicações financeiras em fundos de investimentos de renda fixa.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

31 de dezembro de 2023:

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Money Market FIRF	BTG Pactual S.A.	7.688	1,002%
Caixa Fácil Renda Fixa Simples FIC FI	CEF	452	0,059%
Caixa Giro Empresarial RF REF DI	CEF	17	0,002%
Total		**8.158**	

31 de dezembro de 2022:

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Caixa Giro Empresarial RF REF DI	CEF	103	0,010%
Total		**103**	

O Fundo possui cotas de fundos de investimentos, que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro. A administração, gestão e custódia é prestada pela Caixa Econômica Federal.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo auferiu o resultado líquido de R$ 139 (R$ 1.662, em 2022) com aplicações financeiras supracitadas.

6. Receitas operacionais a receber

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui "Rendas operacionais a receber" originados dos direitos emergentes, isto é, dos direitos do Fundo relativos à exploração econômica da Arena, incluindo, sem limitação, as receitas auferidas com a venda dos camarotes corporativos, cadeiras especiais, ingressos vendidos por temporada, e demais assentos VIPs, bilheteria, e demais receitas extras, bem como todo e qualquer tipo de patrocínio associado direta ou indiretamente a Arena, incluindo, as receitas de estacionamento, publicidade, e de outros eventos de conteúdo esportivo e não esportivo realizados na Arena e demais direitos creditórios de qualquer natureza atrelados à Arena, no montante de R$ 99.558 (31 de dezembro de 2022 - R$ 99.540).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido no resultado o montante de R$ 10.051. (2022 - R$ 64.778).

7. Naming rigths

Em 31 de agosto de 2020, ocorreu a celebração de contrato de patrocínio com outorga de direito de nomenclatura exclusiva de arena esportiva e outras avenças ("Naming rights"), tal instrumento prevê a obrigação do patrocinador realizar um fluxo de pagamentos de R$ 300.000 (trezentos milhões de reais) pela aquisição temporária do direito de nomenclatura exclusiva da Arena Corinthians. O fluxo de pagamentos é composto por 20 parcelas de R$ 15.000 (quinze milhões de reais), sendo cada uma delas liquidadas após de 365 dias da liquidação da parcela anterior (valor sujeito a juros, correção e acréscimos (em caso de atraso)).

Adicionalmente, o contrato prevê que a conta em nome do Fundo, destinada aos recebimentos das parcelas de naming rights, deve manter movimentação restrita, sob a condição de que os valores recebidos pelo Fundo serão repassados ao cotista sênior (a título de amortização) visando aceleração na redução do saldo devedor de financiamento do Fundo, até que o referido saldo de financiamento esteja inferior a R$ 200.000 (duzentos milhões de reais), assim que atingida tal meta de redução, o Fundo poderá realizar outras destinações para as quantias recebidas.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não apropriou receita de naming rigths (R$ 21.156 em 2022).

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

8. Propriedade para investimento

O investimento em propriedade para investimento está assim apresentado:

Direitos de exploração do Estádio Arena (a)	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	659.289	649.294
Ajuste ao valor justo	-	9.995
Total	**659.289**	**659.289**

Em 03 de setembro de 2011, o Sport Club Corinthians Paulista e a Construtora Norberto Odebrecht S.A., firmaram o contrato de engenharia, fornecimento e construção das obras civis do estádio de futebol em Itaquera – São Paulo referente à construção da Arena Corinthians, novo estádio Corinthians. Em 17 de julho de 2015 a Prefeitura de São Paulo expediu o Certificado de Conclusão da Obra para a área licenciada pelo Alvará 2011/21518-01 publicado em 30 de abril de 2014

O estádio de futebol foi construído em um terreno de 197.095,14 m² (cento e noventa e sete mil, noventa e cinco metros e quatorze decímetros quadrados), concedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, entidade jurídica de direito público interno ao Sport Club Corinthians Paulista, sociedade civil sem fins lucrativos, com sede social na Rua São Jorge, 777, São Paulo – SP, inscrito no CNPJ (MF) 61.902.722/0001-26, por um período de 90 (noventa) anos, gratuitamente, conforme Escritura Pública de Concessão de uso registrado no 17º Tabelionato da Cidade de São Paulo, em 20 de dezembro de 1988, Livro 2520, folhas 127.

O total de área construída é de 192.272,00 m², possuindo capacidade de atender a um público de 46.164 pessoas, 89 unidades camarotes, tendo 62 espaços de área para varejo, 1 auditório e aproximadamente 1.600 vagas descobertas e 871 vagas cobertas.

Por meio do contrato de cessão de direitos em integralização celebrado entre o Corinthians, como cedente, e o Fundo, como cessionário, o Corinthians cedeu, de forma plena e incondicional ao Fundo, os direitos relativos à Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) e o projeto de construção da Arena Corinthians no respectivo imóvel, bem como o Fundo é o detentor de todos os direitos de exploração da Arena Corinthians, incluindo, sem limitação, (a) as receitas auferidas com a venda dos camarotes corporativos, cadeiras especiais, ingressos vendidos por temporada, entre outros, incluindo Naming Rights, bem como (b) as receitas que sejam de direito do SCCP referente à realização

eventual de partidas com seu mando de campo em outros estádios que não a Arena Corinthians.

O valor de edificação do Estádio Arena monta R$ 985.000 e o valor de mercado do empreendimento em 31 de dezembro de 2022 é de R$ 659.289 (2021 – R$ 649.294) e está suportado por laudo de avaliação elaborado pela UHY Bendoraytes. As estimativas das receitas para a Arena Corinthians, informadas pelo Fundo, foram elaboradas pelo Sport Clube Corinthians, responsável pela administração dos espaços de varejo e publicidade, eventos e partidas.

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo não atualizou o ativo ao valor justo (2022 – positivo em R$ 9.995).

9. Encargos e taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração previstos no regulamento do Fundo, a administradora faz jus, a título de remuneração, ao valor mensal de R$ 75, que é atualizado anualmente, a partir da data da constituição do Fundo, pela variação do IPCA divulgada pelo IBGE.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi provisionada a importância de R$ 761, sendo que sobre esse montante, R$ 406 refere-se ao período de 01 de janeiro a 31 de julho de 2023 (data de transferência da administração) (2022 - R$ R$ 2.369, sendo que sobre esse montante, R$ 632 refere-se à correção da taxa de administração mínima de exercícios anteriores) a título de taxa de administração.

10. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o regulamento do Fundo, ressalvados os valores empregados na aquisição de ativos financeiros, o Fundo distribuirá a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Nos exercícios de 2023 e 2022, não foram propostas distribuições de resultados em virtude de o Fundo apresentar resultado acumulado negativo, em regime de caixa.

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

11. Patrimônio líquido

11.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido do Fundo é de R$ 767.229 dividido em três (03) classes de cotas (2022 – R$ 760.619), sendo:

Classe de cotas	31 de dezembro de 2023			31 de dezembro de 2022		
	Quantidade	Valor da cota	Patrimônio líquido	Quantidade	Valor da cota	Patrimônio líquido
Subordinada júnior	686.690.000,00	(0,244974)	(168.221)	686.690.000,00	(0,075377)	(51.761)
Subordinada mezanino	1.000,00	1,000000	1	1.000,00	1,000000	1
Seniores	623.046.661,03	1,501411	935.449	623.046.661,03	1,303882	812.379
			767.229			**760.619**

11.1 Amortização de cotas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não realizou amortização de cota (R$ 39.156 cota de sênior, em 2022).

12. Rentabilidade

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a rentabilidade calculada com base na variação da cota, de cada classe de cotas e o seu respectivo valor final da cota do período foram os seguintes:

Classe de cotas	Rentabilidade %	Valor da cota
Cota subordinada júnior		
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	225,00%	(0,244974)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022	-352,40%	(0,075377)
Cota subordinada mezanino		
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	0,00%	1,000000
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022	0,00%	1,000000
Cota sênior		
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	15,15%	1,501411
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022	5,44%	1,303882

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

13. Encargos debitados ao Fundo

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

	31/12/2023		31/12/2022	
Custos e despesas diretos da Arena	**Valor contábil**	**% PL médio**	**Valor contábil**	**% PL médio**
Despesa de manutenção e conservação	(5.371)	-1,058%	(4.405)	-0,609%
Despesas de condomínio	(2.798)	-0,551%	(4.433)	-0,613%
Despesa com seguro	(610)	-0,120%	(576)	-0,080%
Taxa de administração	(761)	-0,150%	(2.369)	-0,327%
Despesa de consultoria e assessoria	(2.664)	-0,525%	(1.293)	-0,179%
Taxa de gestão	(40)	-0,008%	-	0,000%
Taxa de fiscalização - CVM	(57)	-0,011%	(45)	-0,006%
Advogados	(79)	-0,016%	(70)	-0,010%
Despesas de auditoria e custódia	(66)	-0,013%	(34)	-0,005%
Despesas de cartórios e emolumentos	(2)	0,000%	(1)	0,000%
Demandas judiciais	(1)	0,000%	-	0,000%
Outras despesas	(2.847)	-0,561%	-	0,000%
Total	**(15.296)**	**-3,01%**	**(13.226)**	**-1,828%**

Patrimônio líquido médio em 2023 R$ 507.783 (R$ 723.397 em 2022).

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36 define: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

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

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

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

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% (vinte por cento), 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

15. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo vem respondendo a processos que baseados na opinião da Administração e de suas assessorias jurídicas, representam os valores atualizados de R$ 56 (2022 - R$ 56), respectivamente a probabilidade de perda provável e possível. O Fundo é réu de um processo, na qual entrou com ação de impugnação em face dos autos de infração lavrados pela DEINF para a cobrança de contribuições para o PIS/Pasep e da cofins, nos exercícios de 2014 e 2015. na qual o escritório de advocacia que patrocina o Fundo classificou o prognóstico de perda como possível, com o valor de causa de R$ 14.900.

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

16. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de custódia relativos ao Fundo são prestados pela própria administradora do Fundo. Os títulos privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão.

17. Instrumentos financeiros

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

18. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Consta como partes relacionadas das operações do Fundo o cotista sênior – Arena Itaquera S.A., Sociedade de Propósito Específico (SPE) onde constam como sócios, a Consultoria Jequitibá Patrimonial S.A., empresa ligada a administradora BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, detentora de 89% do capital da SPE e a Odebrecht Participações e Investimento S.A. empresa ligada à Construtora Norberto Odebrecht S.A., a qual detém 11% do capital social da SPE.

A Arena Itaquera S.A. possui 623.047.661,029232 cotas do Fundo - Arena Fundo de Investimento Imobiliário.

Conforme consta no contrato particular de compromisso de investimentos (cotas seniores), o Fundo poderá pagar aos cotistas a título de remuneração alvo (máxima) de 115% do CDI, já líquida (e em acréscimo) do imposto de renda na fonte aplicável às distribuições realizadas ao cotista seniores (Benchmark). O atingimento efetivo do benchmark objetivado para as cotas seniores dependerá da performance dos direitos emergentes da Arena entre outros fatores de risco relacionados, razão pela qual não há qualquer garantia de rentabilidade, bem como o benchmark seja atingido, nada podendo os cotistas seniores reclamar, perante o Fundo e a administradora, a esse título.

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

Em 29 de novembro de 2013 foi assinado contrato de alienação fiduciária de ações em garantia e outras avenças entre Jequitibá Patrimonial S.A., a Construtora Odebrecht Participações e Investimentos S.A. e a Caixa Econômica Federal (Credor).

Conforme instrumento particular de escrituração da 2ª (segunda) emissão de debentures simples não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, a Arena Itaquera S.A., celebrou a emissão de R$ 350.000 (valor de emissão), tendo como debenturista a Odebrecht Participações e Investimentos S.A. As debêntures têm prazo de vigência de 6 meses contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 28 de novembro de 2014 (“data de vencimento”).

A partir da primeira subscrição e integralização das debêntures (“data de liquidação”), as debêntures faz jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios incidentes sobre seu valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme aplicável, estabelecidos com base na variação acumulada de 117% das taxas médias diárias dos DI - depósitos interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas pela Cetip no informativo diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br) (“Taxa DI”) (“remuneração”).

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 48 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 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.

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

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:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	8.158	-	8.158
Propriedades para investimento	-	-	659.289	659.289
Total do ativo	**-**	**8.158**	**659.289**	**667.447**

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

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	103	-	103
Propriedades para investimento	-	-	659.289	659.289
Total do ativo	**-**	**103**	**659.289**	**659.392**

20. Deliberações em Assembleias

Em 26 de julho de 2023 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas houve deliberação e aprovação da transferência da administração, custódia, controladoria, escrituração para a Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e gestão para a Reag Administradora de Recursos Ltda., no fechamento do dia 31 de julho de 2023, e no âmbito da assembleia geral ordinária houve deliberação e aprovação da demonstração financeira, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

21. Divulgação das informações

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

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

22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

23. Fato relevante

(i) Impactos relacionadas a invasão russa na Ucrânia

A invasão russa na Ucrânia, juntamente com a imposição de sanções internacionais, tem um impacto económico generalizado. Os negócios no Brasil podem ser severamente impactados pela interrupção da cadeia de suprimentos, volatilidade do mercado, risco de pagamento e aumento dos custos de commodities resultantes da invasão. O impacto é agravado pela decisão de algumas empresas globais de limitar ou cessar as operações na Rússia.

Na presente data destas demonstrações financeiras, o contexto descrito acima não gerou impactos relevantes nas referidas demonstrações financeiras do Fundo.

(ii) Resolução CVM 175

A CVM publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, 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 de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 555/14 e entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

Resolução CVM 181

O cronograma para sua implementação foi alterado pela Resolução 181 de 28 de março de 2023:

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

Alterado de 03 de abril de 2023 para 02 de outubro de 2023 - Entrada em vigor, fundos serão automaticamente considerados como de classe única
Alterado de 01 de outubro de 2023 para 01 de abril de 2024 - Entrada em vigor de todas as regras relacionadas à taxa máxima de distribuição, bem como das normas de limites aos FIFs relativos à exposição de risco de capital
Alterado de 31 de dezembro de 2023 para 01 de abril de 2024 - Prazo limite para adaptação dos FIDC em funcionamento em 03 de abril de 2023
01 de abril de 2024 - Entrada em vigor da regra possibilitando diferentes classes e subclasse
31 de dezembro de 2024 - Prazo limite para adaptação dos fundos de investimento que estejam em funcionamento em 03 de abril de 2023.

Resolução CVM 184

A CVM publicou em 31 de maio de 2023 a Resolução CVM n° 184 para incluir novos anexos normativos e promover ajustes pontuais na Resolução CVM nº 175, de 2022 (“Resolução CVM 175”). Os ajustes propostos no corpo principal da resolução alteradora são pontuais e dizem respeito:

§ à inclusão da política de voto em assembleia de titulares de valores mobiliários dentre as informações que devem ser disponibilizadas aos cotistas, nos termos do art. 47 da parte geral da Resolução;

§ à revogação do inciso III do art. 13 do Anexo Normativo I, que trata dos fundos de investimento financeiro – FIF, que passa a restar coberto pela regra geral, conforme acima referido; e

§ a um refinamento para harmonização textual relacionado aos dispositivos que tratam da temática ESG, resultando na substituição de “socioambiental” por “social, ambiental ou de governança” no parágrafo único do art. 49 e no inciso II do art. 60 da parte geral da Resolução.
Adicionalmente, cabe destacar que por meio da norma serão inseridos 9 novos Anexos Normativos, referentes a 8 categorias de fundos (FII, FIP, ETF, FMP-FGTS, FUNCINE, FMAI, FICART e FIDC-PIPS) e 1 Anexo Normativo dedicado aos "fundos previdenciários", que não são uma categoria, mas foram colocados em um Anexo próprio para fins de melhor sistematização da Resolução CVM 175.

Como todas as alterações normativas propostas mostram-se de baixo impacto, representam redução de requisitos regulatórios ou visam a consolidar normas sem alteração de mérito.

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

Medida Provisória nº 1.884, de 28 de agosto de 2023

O Presidente da República, em 28 de agosto de 2023, adotou a Medida Provisória nº 1.884, que altera as regras de tributação das aplicações em fundos de investimento de condomínio fechado, aplicando as mesmas regras e alíquotas em vigor relativa aos fundos de investimento de condomínio aberto, promovendo a isonomia entre eles.

Os rendimentos apurados até 31 de dezembro de 2023 nas aplicações nos fundos de investimento que não estavam sujeitos, até o ano de 2023, à tributação periódica nos meses de maio e novembro de cada ano e que estarão sujeitos à tributação periódica a partir do ano e que estarão sujeitos à tributação periódica a partir do ano de 2024, com base nos art. 2º ou art. 10, serão apropriados pro rata tempore até 31 de dezembro de 2023 e ficarão sujeitos ao IRRF à alíquota de quinze por cento.

24. Eventos subsequentes

Em 12 de março de 2024 foi publicada a resolução CVM 200/2024, que prevê a postergação dos prazos previstos na resolução CVM 175/2023, alterando o prazo para conclusão da adaptação dos fundos de investimento de 31/12/2024 para 30/06/2025.

REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
ADMINISTRADORA