

LAGO DA PEDRA – FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.262.752/0001-30

(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023

LAGO DA PEDRA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 37.262.752/0001-30
(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A)

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2023

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstrações do resultado do exercício

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Cotistas do
Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

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 intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no código de ética profissional do contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), 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.

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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Avaliação de investimentos em ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercados organizados mensurados pelo método de equivalência patrimonial

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui investimentos em ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado foram mensurados pelo método de equivalência patrimonial (MEP), no montante de R\$ 151.873 mil, representando 86,55% de seu patrimônio líquido na data.

O investimento é avaliado pela Administradora do Fundo, para identificar indícios de perda no valor recuperável desses investimentos e considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os investimentos em ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercados organizados foi considerado um principal assunto de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- (a) Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com o Estatuto Social da companhia investida;
- (b) Análise das informações da companhia, incluindo o percentual de participação, movimentações e recálculo da equivalência patrimonial e outros resultados auferidos com esse investimento;
- (c) Realização da revisão das últimas informações financeiras auditadas da companhia investida;
- (d) Leitura e análise do contrato de compra e venda e das comunicações realizadas entre o Fundo e a companhia investida; e
- (e) Avaliação da adequacidade das divulgações contidas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os procedimentos adotados pela Administração do Fundo são aceitáveis, assim como o respectivo resultado apurado no exercício e as respectivas divulgações nas notas explicativas, são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado em 31 de março de 2023, com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

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

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

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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;
- Obtemos 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 da Administração do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administração 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.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis da Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 03 de julho de 2024.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/F

A handwritten signature in blue ink, reading 'Monika Marielle Du Mont Collyer'.

Monika Marielle Du Mont Collyer
Contador CRC 1 RJ 091300/0-6

Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 37.262.752/0001-30

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ Nº 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	2023		2022	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Ativo					
<u>Circulante</u>		<u>23.626</u>	<u>13,46%</u>	<u>397</u>	<u>0,30%</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Caixa e equivalente de caixa		<u>243</u>	<u>0,14%</u>	<u>326</u>	<u>0,25%</u>
Disponibilidades	4	<u>4</u>	<u>0,00%</u>	<u>2</u>	<u>0,00%</u>
Banco conta movimento		<u>4</u>	<u>0,00%</u>	<u>2</u>	<u>0,00%</u>
Operações compromissadas	4.i	<u>239</u>	<u>0,14%</u>	<u>324</u>	<u>0,25%</u>
Letras do tesouro nacional		<u>239</u>	<u>0,14%</u>	<u>324</u>	<u>0,25%</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>23.382</u>	<u>13,32%</u>	<u>71</u>	<u>0,05%</u>
Contas a receber	5.b.iv	<u>23.382</u>	<u>13,32%</u>	<u>71</u>	<u>0,05%</u>
Redução de capital		<u>17.756</u>	<u>10,12%</u>	<u>71</u>	<u>0,05%</u>
Dividendos a receber		<u>5.626</u>	<u>3,20%</u>	<u>-</u>	<u>0,00%</u>
Despesas antecipadas		<u>1</u>	<u>0,00%</u>	<u>-</u>	<u>0,00%</u>
Taxa Anbima		<u>1</u>	<u>0,00%</u>	<u>-</u>	<u>0,00%</u>
<u>Não circulante</u>		<u>151.873</u>	<u>86,55%</u>	<u>129.980</u>	<u>99,75%</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Re Investimento em sociedade de propósito específico	5	<u>151.873</u>	<u>86,55%</u>	<u>129.980</u>	<u>99,75%</u>
Ações de companhias fechadas - Lago da Pedra S.A.		<u>135.733</u>	<u>77,35%</u>	<u>107.788</u>	<u>82,72%</u>
Ágio por expectativa de rentabilidade futura		<u>16.140</u>	<u>9,20%</u>	<u>22.192</u>	<u>17,03%</u>
Total do ativo		<u>175.498</u>	<u>100,01%</u>	<u>130.377</u>	<u>100,06%</u>
Passivo					
<u>Circulante</u>		<u>18</u>	<u>0,01%</u>	<u>77</u>	<u>0,06%</u>
Taxa de gestão		<u>18</u>	<u>0,01%</u>	<u>26</u>	<u>0,02%</u>
Auditoria		<u>-</u>	<u>0,00%</u>	<u>49</u>	<u>0,04%</u>
Taxa de administração		<u>-</u>	<u>0,00%</u>	<u>1</u>	<u>0,00%</u>
Taxa Cetip/Selic		<u>-</u>	<u>0,00%</u>	<u>1</u>	<u>0,00%</u>
Total do passivo		<u>18</u>	<u>0,01%</u>	<u>77</u>	<u>0,06%</u>
Patrimônio líquido	8	<u>175.480</u>	<u>100,00%</u>	<u>130.300</u>	<u>100,00%</u>
Cotas integralizadas/amortizadas		<u>184.483</u>	<u>105,13%</u>	<u>137.824</u>	<u>105,77%</u>
(-) Custos relacionados à emissão de cotas		<u>(228)</u>	<u>(0,13%)</u>	<u>(177)</u>	<u>(0,14%)</u>
(-) Prejuízos acumulados		<u>(8.775)</u>	<u>(5,00%)</u>	<u>(7.347)</u>	<u>(5,64%)</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>175.498</u>	<u>100,01%</u>	<u>130.377</u>	<u>100,06%</u>

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

Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 37.262.752/0001-30

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ Nº 36.113.876/0001-91

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto resultado líquido por cota)

	Nota	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de participação em sociedade de propósito específico			
Equivalência patrimonial	5.b	31.204	8.866
Amortização de ágio	5.b	(6.052)	(5.898)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>25.152</u>	<u>2.968</u>
Outros ativos financeiros		<u>158</u>	<u>119</u>
Resultado com aplicações em operações compromissadas	4.i	158	119
Resultado líquido de outros ativos financeiros		<u>158</u>	<u>119</u>
Outras receitas/despesas	10	<u>(540)</u>	<u>(447)</u>
Taxa de administração		(273)	(259)
Auditoria externa		(18)	(52)
Taxa de gestão		(175)	(73)
Taxa de escrituração		(22)	(25)
Demais despesas		(51)	(38)
Resultado no exercício		<u>24.770</u>	<u>2.640</u>
Quantidade de cotas		363.698	223.330
Resultado líquido por cota (em Reais)		14,68	84,59

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

Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 37.262.752/0001-30

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ Nº 36.113.876/0001-91

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas/ amortizadas	(-) Custos relacionados à emissão de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021	8	47.846	(60)	(3.331)	44.455
Integralização de cotas		104.044	-	-	104.044
(-) Custos relacionados à emissão de cotas		-	(117)	-	(117)
Amortização de cotas		(14.066)	-	-	(14.066)
Resultado no exercício		-	-	2.640	2.640
Distribuição de rendimentos		-	-	(6.656)	(6.656)
Em 31 de dezembro de 2022	8	137.824	(177)	(7.347)	130.300
Integralização de cotas		83.525	-	-	83.525
(-) Custos relacionados à emissão de cotas		-	(51)	-	(51)
Amortização de cotas		(36.866)	-	-	(36.866)
Resultado no exercício		-	-	24.770	24.770
Distribuição de rendimentos		-	-	(26.198)	(26.198)
Em 31 de dezembro de 2023	8	184.483	(228)	(8.775)	175.480

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust” ou “administradora”), foi constituído em 07 de fevereiro de 2020 e tendo iniciado suas atividades em 06 de setembro de 2021, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos da instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, por regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado a investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, observado que no âmbito de toda e qualquer oferta restrita, as cotas somente poderão ser distribuídas a investidores profissionais. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, conforme a política de investimento, por meio da realização de investimentos em ativos imobiliários, em especial em empreendimentos imobiliários, através da aquisição de ações de emissão da Lago da Pedra Participações S.A. (“companhia investida”), ou de novos ativos imobiliários que atendam aos critérios de elegibilidade, com a finalidade de rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos que compõem a carteira do Fundo; e (b) a posterior alienação, à vista ou a prazo, das unidades autônomas dos empreendimentos integrantes da carteira, conforme permitido por este regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Riza Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da administradora, da gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11. Em 13 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), que trouxe alterações à tributação dos fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínio fechado.

Os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passaram a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira do fundo. No momento do resgate, amortização ou distribuição de rendimentos deverá ser aplicada alíquota complementar, se aplicável, conforme o prazo de investimento de cada cotista.

A Lei 14.754 também prevê a tributação do estoque de rendimentos acumulados até 31/12/2023 para os referidos fundos à alíquota de 15%, com pagamento à vista em maio/2024 ou em até 24 parcelas.

Alternativamente, o cotista pessoa física residente poderá optar pela tributação do estoque à alíquota de 8%, em duas etapas: (i) sobre os rendimentos apurados até 30/11/2023, com pagamento em 4 parcelas entre dezembro/2023 a março/2024 e (ii) sobre rendimentos apurados entre 1º/12/2023 à 31/12/2023, com pagamento à vista em maio/2024.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício das demonstrações financeiras. 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.

O Administrador e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova Regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 02 de Julho de 2024.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por ativos financeiros que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “over night”.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade, pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo seu valor justo de aquisição, acrescido dos custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando mensurados ao custo amortizado. Quando mensurados ao valor justo os custos de transação são lançados diretamente ao resultado, no momento da aquisição.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. *Data de reconhecimento*

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

ii. *Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração*

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros 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. Esta categoria está composta por operações compromissadas.

f) Investimento em sociedade de propósito específico

Os investimentos em sociedade de propósito específico são contabilizados inicialmente pelo seu valor de custo de aquisição segregados nas seguintes subcontas:

- (i) “Ações de companhia fechada” - registra o valor de aquisição do investimento à proporção do patrimônio líquido contábil da companhia investida, sendo atualizado pelo método de equivalência patrimonial, tendo em contrapartida o resultado do exercício,, considerando o patrimônio líquido contábil da companhia investida à data do encerramento do exercício social do Fundo ajustado, quando aplicável, aos parâmetros de rentabilidade previstos contratualmente (nota 5) e;
- (ii) “Ágio por expectativa de rentabilidade futura” - registra valor excedente, após os ativos e passivos identificáveis, correspondente à diferença entre o valor pago e o valor definido pelo item (i), atualizados de acordo com a sua expectativa de realização.

Tendo em vista que o valor do ágio pago refere-se a um negócio com prazo estimado de retorno do investimento (considerando a vida útil-econômica estimada de execução e venda dos projetos imobiliários), tal valor é amortizado por este prazo que é estimado em 5 (cinco) anos.

g) Dividendos e redução de capital

Por ocasião da declaração de dividendos pela companhia investida, a parcela dos dividendos pertencente ao Fundo é contabilizada na rubrica de dividendos a receber, na proporção de sua participação no capital social da companhia investida, tendo como contrapartida a redução da rubrica . Para fins de melhor evidenciação da apuração dos rendimentos a distribuir pelo Fundo, tais dividendos são apresentados na Demonstração do resultado, de forma segregada da rubrica de equivalência patrimonial, em receita com dividendos.

Os valores de redução de capital, quando aprovados pelos acionistas da companhia investida, são reconhecidos em rubrica do ativo circulante, em contra partida da rubrica de investimento em sociedade de propósito específico.

g) Créditos adquiridos a receber

Por ocasião da aquisição do investimento na companhia investida, o Fundo também adquiriu o direito creditório dos antigos acionistas referente ao valor a receber por redução do capital social, aprovada em exercícios anteriores, o qual está sendo liquidado financeiramente pela companhia investida de acordo com a sua disponibilidade de fluxo de caixa.

h) Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras 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 ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

i) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os saldos dos ativos e passivos estão apresentados entre “circulantes” (com vencimento em até 365 dias da data das demonstrações financeiras) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias da data das demonstrações financeiras).

j) Prejuízo por cota

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

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa está assim composto:

	2023	2022
Bancos	4	2
Operações compromissadas (i)	239	324
Total	243	326

(i.) Operações compromissadas

As operações compromissadas são de liquidez imediata e estão assim representadas:

	31/12/2023	31/12/2022
Valor de compra	239	324
Valor de revenda	238	324
Taxa da operação (% a.d.)	0,05%	0,05%
Quantidade de dias (over)	1	2
Lastro	LTN	LTN

5 Ativos de natureza imobiliária

Resumo do projeto imobiliário da investida Lago da Pedra Participações S.A.

Em 20 de agosto de 2021 o Fundo adquiriu 90% do capital social da Lago da Pedra Participações S.A. ("Lago da Pedra" ou "companhia"), com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, que é uma companhia de capital fechado, constituída em 14 de fevereiro de 2018, tendo como objeto a incorporação e a comercialização de bens imóveis. A companhia tem como foco a participação em companhias que desenvolvem atividade imobiliária de construção e incorporação de imóveis de alto e médio padrão.

O objetivo da Companhia é financiar os projetos imobiliários das SPEs e, posteriormente, alienar, à vista ou a prazo, os empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais a fim de rentabilizar os investimentos efetuados.

Em 30 de novembro de 2022 a companhia realizou a aquisição de 3 empresas conforme abaixo:

- 80% das cotas da empresa Canário Engenharia Ltda. foram adquiridas da Direcional Engenharia S.A. pelo valor de R\$ 140.456;
- 60% das cotas da empresa Sobralia Empreendimento Imobiliários Ltda. foram adquiridas da Direcional Engenharia S.A. pelo valor de R\$ 15.996;
- 100% das cotas da Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. adquiridas da Riva Incorporadora S.A. pelo valor de R\$ 24.150.

Para viabilizar essas aquisições os sócios realizaram um aumento de capital em moeda corrente no valor de R\$ 115.603 na proporção de 10% para Direcional Engenharia S.A. e 90% para o Fundo.

O valor da aquisição das três empresas foi integralmente pago em dezembro de 2022.

Ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo possuía o seguinte investimento:

2023						
Empresa	Critério de avaliação	Quantidade de ações detidas	Participação	Tipo de participação	Custo de aquisição	Valor atualizado
Lago da Pedra Participações S.A.	Equivalência patrimonial	222.719.858	90%	Controlada	83.547	151.873
Total					83.547	151.873
2022						
Empresa	Critério de avaliação	Quantidade de ações detidas	Participação	Tipo de participação	Custo de aquisição	Valor atualizado
Lago da Pedra Participações S.A.	Equivalência patrimonial	139.172.824	90%	Controlada	104.044	129.980
Total					104.044	129.980

- (i) Balanço patrimonial em 31/12/2023 e 2022 e movimentação do patrimônio líquido contábil da investida:

	31/12/2023		31/12/2023
Ativo		Passivo	
Circulante	92.559	Circulante	83.950
Caixa e equivalentes	12.062	Empréstimos e Financiamentos ¹	52.415
Aplicações financeiras	1.397	Fornecedores	12
Partes relacionadas	78.468	Obrigações tributárias	32
Tributos a recuperar	27	Partes relacionadas	27.735
Outros créditos	605	Outras contas a pagar	3.756
Não circulante	282.253	Não circulante	140.048
Tributos a recuperar	3	Empréstimos e Financiamentos	140.048
Outros créditos	213		
Investimentos	282.037	Patrimônio líquido	150.814
		Capital social	148.435
		Reserva de Lucros	2.379
Total do ativo	374.812	Total do passivo e do patrimônio líquido	374.812
Reapresentado *	31/12/2022	Reapresentado	31/12/2022
Ativo		Passivo	
Circulante	40.715	Circulante	134.352
Caixa e equivalentes	850	Empréstimos e Financiamentos ¹	133.476
Aplicações financeiras	632	Fornecedores	12
Partes relacionadas	38.737	Obrigações tributárias	70
Tributos a recuperar	36	Partes relacionadas	78
Outros créditos	460	Outras contas a pagar	716
Não circulante	211.105	Não circulante	-
Outros créditos	2		
Investimentos	211.103		
		Patrimônio líquido	117.468
		Capital social	115.604
		Reserva de Lucros	1.864
Total do ativo	251.820	Total do passivo e do patrimônio líquido	251.820

As demonstrações financeiras da companhia investida referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda (PWC), que emitiu o relatório de auditoria sem ressalva em 28 de março de 2024. As demonstrações referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. (E.Y) que emitiu relatório de auditoria sem ressalvas em 13 de março de 2023.

(*) Conforme apresentado na nota explicativa 2.3 – Reapresentação das informações contábeis.

Em 31 de março de 2023, a investida revisou os critérios de apropriação ao resultado dos encargos financeiros decorrentes de cessões de recebíveis realizadas entre dezembro de 2020 e dezembro de 2022, capitalizados aos empreendimentos em andamento no mesmo período. A Companhia revisou e aprimorou os critérios de apropriação desses encargos financeiros, que antes eram reconhecidos ao resultado de acordo com o prazo de liquidação da carteira cedida e, após a revisão, passou a considerar o mesmo critério dos demais componentes dos estoques.

Como consequência da reapresentação, os auditores independentes emitiram o parecer com “ênfase” e sem ressalva, mencionando que: “A determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).”

(1) Os dividendos a serem distribuídos pelas SPEs investidas estão cedidos fiduciariamente às instituições financeiras credoras dos financiamentos.

(2) Refere-se ao aporte de recursos financeiros realizado pela acionista Direcional Engenharia S.A., o qual foi classificado como Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (“AFAC”). Em assembleia geral extraordinária da Companhia, realizada em 06 de março de 2022, conforme detalhado na nota explicativa nº 18, houve a conversão integral do AFAC em aumento de capital com a emissão de uma ação em favor da acionista.

(ii) Movimentação do investimento:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	129.980	36.343
(+) Aquisições de novas ações (i) e (ii)	83.547	104.044
(-) Amortização do ágio (iii)	(6.052)	(5.898)
(+) Equivalência patrimonial (iv)	31.204	8.866
(-) Dividendos recebidos (vi)	(32.807)	(7.200)
(-) Redução de capital (v)	(54.070)	(6.175)
		-
Saldo final	151.873	129.980

(i) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo integralizou 83.547.034 (2022: 104.042.903) novas cotas da investida no montante de R\$ 83.547 (2022: R\$ 104.044), conforme apresentando na demonstração do fluxo de caixa na rubrica “Aquisição de ações de sociedade de propósito específico”. Vide maiores detalhes na nota 11.B “Atos societários”.

(ii) Em 20 de agosto de 2021, o Fundo realizou a transação com a Direcional Engenharia S.A, envolvendo a Lago da Pedra, com as seguintes características: (a) Aquisição de 35.129.921 ações ordinárias representativas de 90% do capital social da Lago da Pedra S/A, sendo o montante inicial de R\$ 54.550 (R\$ 28.922 com aquisições de ações e R\$ 25.628 representados pelo ágio por rentabilidade futura na operação), deduzido pelo valor de redução de capital a receber no montante de R\$ 16.666, resultando no preço final de aquisição de R\$ 37.884.

(iii) Segue abaixo a movimentação do ágio durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

	2023	2022
Saldo Inicial	22.192	23.919
Ágio por rentabilidade futura (*)	-	4.171
Ágio Amortizado	(6.052)	(5.898)
Saldo Final	16.140	22.192

(*) Em março de 2022, a companhia utilizou parte do saldo de capital social para amortizar prejuízo de exercícios anteriores no valor total de R\$ 4.635, sendo R\$ 4.171 devido ao fundo, tendo como reflexo para o fundo, a redução de seu investimento em contrapartida a criação de um ágio por rentabilidade futura.

- (iv) A equivalência patrimonial é calculada tomando-se por base o patrimônio líquido contábil da investida ajustado, quando aplicável, pelos parâmetros previstos de rentabilidade do investimento para o Fundo, acordados com o vendedor. Consoante os termos do contrato de compra e venda há as seguintes hipóteses do Fundo liquidar o investimento na investida pelos parâmetros de rentabilidade acordados: (a) pelo exercício de opção de compra das suas ações na investida pela Direcional, pelo valor unitário de R\$ 1,00 (um real) pela totalidade das ações da investida, caso seja atingido o Benchmark da investida, nos termos do Regulamento; e (b) pela venda de investimentos imobiliários a terceiros, durante o prazo de duração do Fundo. Desta forma, quando o patrimônio contábil da SPE excede o valor estimado de rentabilidade acordado para o investimento do fundo, o patrimônio líquido é ajustado para fins de equivalência patrimonial, a fim de refletir os termos acordados entre o fundo e a Vendedora.

- (v) Redução de capital a receber

Conforme ata da assembleia extraordinária de cotistas, realizada em 28 de dezembro de 2023, foi deliberado:

Rerratificar e redução de capital da Companhia no importe de R\$30.000 (trinta milhões de reais), mediante a restituição do valor correspondente aos acionistas, em moeda corrente nacional, de forma proporcional a participação no capital social da Companhia em até 36 (trinta e seis) meses, conforme disponibilidade do caixa da Companhia e já acordado entre os acionistas e aprovar que do valor a ser restituído será descontado o importe de R\$ 4.100 (quatro milhões e cem mil) reais da Acionista LAGO DA PEDRA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, para compensação de crédito detido pela Companhia contra a acionista no presente exercício social.

Conforme ata da assembleia extraordinária de cotistas, realizada em 26 de dezembro de 2023, foi deliberado:

Aprovar, em conformidade com os arts. 173 e 174 da Lei 6404/76, a redução do capital social da Companhia no importe de R\$30.000 (trinta milhões de reais), mediante a restituição do valor correspondente aos acionistas, em moeda corrente nacional, de forma proporcional a participação no capital social da Companhia em até 36 (trinta e seis) meses, conforme disponibilidade do caixa da Companhia e já acordado entre os Acionistas.

Conforme ata da assembleia extraordinária de cotistas, realizada em 10 de dezembro de 2023, foi deliberado:

Aprovar em conformidade com os arts. 173 e 174 da Lei 6404/76, a redução do capital social da Companhia no importe de R\$30.000 (trinta milhões de reais), mediante a restituição do valor correspondente aos acionistas, em moeda corrente nacional, de forma proporcional a participação no capital social da Companhia em até 36 (trinta e seis) meses, conforme disponibilidade do caixa da Companhia e já acordado entre os Acionistas.

Conforme ata da assembleia extraordinária de cotistas, realizada em 17 de março de 2023, foi deliberado:

Ratificar que o capital social da companhia está totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente, no importe total de R\$ 115.604 (cento e quinze milhões, seiscentos e quatro mil, duzentos e sete reais e zero centavos).

Em ato subsequente, foi aprovado, em conformidade com os arts. 173 e 174 da Lei 6404/76, a redução do capital social da sociedade no importe de R\$ 30.000 (trinta milhões de reais), mediante a restituição do valor correspondente aos acionistas, em moeda corrente nacional, de forma proporcional a participação no capital social. O número de ações e o percentual de cada acionista em relação ao capital social permaneceu inalterado. O pagamento foi realizado em conformidade com a disponibilidade de caixa e acordo entre os acionistas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi deliberado ao fundo o valor de R\$6.175, referente à redução de capital, conforme ata da assembleia geral dos cotistas em 15 de junho de 2022 apresentada na seção “Assembleias.”

Em 2021, quando da aquisição da investida, o Fundo obteve o direito de crédito a receber da investida referente à redução de capital em aberto, no valor de R\$ 16.666.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, O Fundo recebeu os seguintes valores referentes a redução de capital:

	2023	2022
Saldo inicial	71	7.666
(+) Redução de capital deliberada	54.257	6.175
(-) Recebimento de redução de capital	(36.572)	(13.770)
Saldo final	17.756	71

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, O Fundo recebeu o montante de R\$ 36.572 (2022: R\$ 13.770) referente a redução de capital da investida), conforme apresentado na demonstração do fluxo de caixa, na rubrica “Recebimento por redução de capital em sociedade de propósito específico”.

(vi) Dividendos

Segue abaixo a movimentação dos dividendos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

	2023	2022
Saldo inicial	-	-
(+) Dividendos declarados	32.549	7.200
(-) Dividendos recebidos	(26.923)	(7.200)
Saldo Final	5.626	-

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, O Fundo reconheceu o montante de R\$ 32.549 em dividendos (2022: R\$ 7.200), conforme apresentado na nota 5.a.ii, do quadro de movimentação do investimento. Deste montante, o Fundo recebeu R\$ 26.923 em dividendos, conforme demonstração do fluxo de caixa, na rubrica "Dividendos recebidos".

(iii) Assembleias

Em Ata de assembleia geral extraordinária realizada em 06 de dezembro de 2023:

Aprovar a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$1.900 (um milhão e novecentos mil reais), à conta dos lucros apurados no balanço intermediário levantado para este fim, datado de 30 de novembro de 2023, referente ao presente exercício. Sendo certo que os dividendos ora distribuídos deverão ser considerados como integrantes de eventuais dividendos mínimos obrigatórios.

Os dividendos foram distribuídos na proporção da participação de cada acionista no capital social da Companhia.

Em Ata de assembleia geral extraordinária realizada em 06 de novembro de 2023:

Aprovar a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$6.525 (seis milhões e quinhentos e vinte e quatro mil e setecentos e trinta e sete reais e cinquenta e seis centavos), à conta dos lucros apurados no balanço intermediário levantado para este fim, datado de 31 de outubro de 2023, referente ao presente exercício. Sendo certo que os dividendos ora distribuídos deverão ser considerados como integrantes de eventuais dividendos mínimos obrigatórios.

Os dividendos foram distribuídos na proporção da participação de cada acionista no capital social da Companhia.

Em Ata de assembleia geral extraordinária realizada em 06 de outubro de 2023:

Aprovar a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$2.338 (dois milhões, trezentos e trinta e oito mil e noventa e seis reais), à conta dos lucros apurados no balanço intermediário levantado para este fim, datado de 30 de setembro de 2023, referente ao presente exercício. Sendo certo que os dividendos ora distribuídos deverão ser considerados como integrantes de eventuais dividendos mínimos obrigatórios.

Os dividendos foram distribuídos na proporção da participação de cada acionista no capital social da Companhia.

Em Ata de assembleia geral extraordinária realizada em 06 de setembro de 2023:

Aprovar a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$2.446 (dois milhões, quatrocentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e noventa e quatro reais e sete centavos), à conta dos lucros apurados no balanço intermediário levantado para este fim, datado de 31 de agosto de 2023, referente ao presente exercício. Sendo certo que os dividendos ora distribuídos deverão ser considerados como integrantes de eventuais dividendos mínimos obrigatórios.

Os dividendos foram distribuídos na proporção da participação de cada acionista no capital social da Companhia.

Em Ata de assembleia geral extraordinária realizada em 04 de agosto de 2023:

Aprovar a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$3.200 (três milhões e duzentos mil reais), à conta dos lucros apurados no balanço intermediário levantado para este fim, datado de 31 de julho de 2023, referente ao presente exercício. Sendo certo que os dividendos ora distribuídos deverão ser considerados como integrantes de eventuais dividendos mínimos obrigatórios.

Os dividendos foram distribuídos na proporção da participação de cada acionista no capital social da Companhia.

Em Ata de assembleia geral extraordinária realizada em 06 de julho de 2023:

Aprovar a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$2.492 (R\$2.243 Fundo), à conta dos lucros apurados no balanço intermediário levantado para este fim, datado de 30 de junho de 2023, referente ao presente exercício. Sendo certo que os dividendos ora distribuídos deverão ser considerados como integrantes de eventuais dividendos mínimos obrigatórios.

Os dividendos foram distribuídos na proporção da participação de cada acionista no capital social da Companhia.

Em Ata de assembleia geral extraordinária realizada em 06 de junho de 2023:

Aprovar a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$2.500 (R\$ 2.250 Fundo), à conta dos lucros apurados no balanço intermediário levantado para este fim, datado de 31 de maio de 2023, referente ao presente exercício. Sendo certo que os dividendos ora distribuídos deverão ser considerados como integrantes de eventuais dividendos mínimos obrigatórios.

Os dividendos foram distribuídos na proporção da participação de cada acionista no capital social da Companhia.

Em Ata de assembleia geral extraordinária realizada em 05 de maio de 2023:

Aprovar a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$2.000 (R\$1.800 Fundo), à conta dos lucros apurados no balanço intermediário levantado para este fim, datado de 30 de abril de 2023, referente ao presente exercício. Sendo certo que os dividendos ora distribuídos deverão ser considerados como integrantes de eventuais dividendos mínimos obrigatórios.

Os dividendos foram distribuídos na proporção da participação de cada acionista no capital social da Companhia.

Em Ata de assembleia geral extraordinária realizada em 06 de abril de 2023:

Aprovar a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$6.100 (R\$ 5.490 Fundo), à conta dos lucros apurados no balanço intermediário levantado para este fim, datado de 31 de março de 2023, referente ao presente exercício. Sendo certo que os dividendos ora distribuídos deverão ser considerados como integrantes de eventuais dividendos mínimos obrigatórios.

Os dividendos foram distribuídos na proporção da participação de cada acionista no capital social da Companhia.

Em Ata de assembleia geral extraordinária realizada em 06 de março de 2023:

Aprovar a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$2.100 (R\$ 1.890 Fundo), à conta dos lucros apurados no balanço intermediário levantado para este fim, datado de 28 de fevereiro de 2023, referente ao presente exercício. Sendo certo que os dividendos ora distribuídos deverão ser considerados como integrantes de eventuais dividendos mínimos obrigatórios.

Os dividendos foram distribuídos na proporção da participação de cada acionista no capital social da Companhia.

Em Ata de assembleia geral extraordinária realizada em 06 de fevereiro de 2023:

Aprovar a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$2.450 (R\$ 2.205 Fundo), à conta dos lucros apurados no balanço intermediário levantado para este fim, datado de janeiro de 2023, referente ao presente exercício. Sendo certo que os dividendos ora distribuídos deverão ser considerados como integrantes de eventuais dividendos mínimos obrigatórios.

Os dividendos foram distribuídos na proporção da participação de cada acionista no capital social da Companhia.

Em Ata de assembleia geral extraordinária realizada em 06 de janeiro de 2023:

Aprovar a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$2.400 (R\$ 2.160 Fundo), à conta dos lucros apurados no balanço intermediário levantado para este fim, datado de dezembro de 2022, referente ao presente exercício. Sendo certo que os dividendos ora distribuídos deverão ser considerados como integrantes de eventuais dividendos mínimos obrigatórios.

Os dividendos foram distribuídos na proporção da participação de cada acionista no capital social da Companhia.

Em Ata de assembleia geral extraordinária realizada em 14 de dezembro de 2022:

Aprovar a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$1.200 (R\$ 1.080 Fundo), à conta dos lucros apurados no balanço intermediário levantado para este fim, datado de 30 de novembro de 2022, referente ao presente exercício. Sendo certo que os dividendos ora distribuídos deverão ser considerados como integrantes de eventuais dividendos mínimos obrigatórios.

Os dividendos foram distribuídos na proporção da participação de cada acionista no capital social da Companhia.

Em Ata de assembleia geral extraordinária realizada em 13 de dezembro 2022

- a) Foi aprovado a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$1.200 (R\$ 1.080 Fundo), datado de 30 de novembro de 2022, referente ao presente exercício.

Em Ata de assembleia geral extraordinária realizada em 04 de novembro 2022

- a) Foi aprovado a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$2.000 (R\$ 1.800 Fundo), datado de 30 de setembro de 2022, referente ao presente exercício.

Em Ata de assembleia geral extraordinária realizada em 05 de outubro 2022

- a) Foi aprovado a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$1.900 (R\$ 1.710 Fundo), datado de 31 de agosto de 2022, referente ao presente exercício.

Em Ata de assembleia geral extraordinária realizada em 01 de setembro de 2022

- a) Foi aprovado a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$700 (R\$ 630 Fundo), datado de 31 de julho de 2022, referente ao presente exercício.

Em Ata de assembleia geral extraordinária realizada em 05 de agosto de 2022

- a) Foi aprovado a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$700 (R\$ 630 Fundo), datado de 30 de junho de 2022 referente ao presente exercício.

Em Ata de assembleia geral extraordinária realizada em 06 de julho de 2022

- a) Foi aprovado a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$1.500 (R\$1.350 Fundo), a título de antecipação parcial dos dividendos datado de 31 de maio de 2022, referente ao presente exercício.

Em Ata de assembleia geral extraordinária realizada em 15 de junho de 2022:

- a) *“Foi aprovado o aumento do capital social da Companhia em R\$13.804 passando o capital de R\$1 para R\$13.805, com a emissão de dez ações.
O aumento foi subscrito pela acionista DIRECIONAL ENGENHARIA S.A. e integralizado conforme consta no Boletim de Subscrição.*
- b) Foi aprovado, em ato subsequente, a redução do Capital Social da Sociedade em R\$6.861 (Fundo 6.175), mediante a restituição do valor correspondente às acionistas, em moeda corrente nacional, mantem-se, contudo, inalterado o número de ações e o percentual de participação de cada acionista no capital social da Companhia.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregados entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b) Fatores de risco

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

Riscos de liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez para honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios ativos imobiliários e/ou aos empreendimentos e ao funcionamento do Fundo, sendo necessário aporte de capital por parte dos cotistas. Ainda, a variação negativa dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Além disso, o regulamento estabelece algumas situações em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo, hipótese na qual o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal da companhia investida, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tal ativo. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Riscos de crédito

Os cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos decorrentes do investimento na companhia investida, que por sua vez, tem como objeto social participar como sócia no capital de determinadas SPE detentoras dos empreendimentos, conforme disposto neste regulamento. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte da companhia investida dos rendimentos decorrentes do investimento nas SPE, que por sua vez, estarão sujeitos ao risco de comercialização das unidades imobiliárias dos empreendimentos, bem como ao risco de crédito dos compradores das unidades imobiliárias dos empreendimentos.

Os compradores das unidades imobiliárias poderão não ter recursos suficientes para honrar com as dívidas contraídas nos compromissos de compra e venda das unidades imobiliárias dos Empreendimentos ou, ainda, poderão solicitar a rescisão, cessão ou distrato dos referidos compromissos, o que poderá impactar o fluxo financeiro esperado do Fundo e a rentabilidade das cotas.

Adicionalmente, os ativos financeiros que poderão compor a carteira estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Existem outros fatores de risco que o fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos financeiros derivativos

O fundo não poderá investir em derivativos, nem mesmo para fins de proteção patrimonial.

8 Patrimônio líquido

O patrimônio do fundo é formado por cotas de uma única classe.

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido e têm forma nominativa, são escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, mantida pela administradora.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

As cotas foram emitidas em série única.

Todas as cotas têm direito de voto nas assembleias gerais, correspondendo cada cota a um voto.

No ato da subscrição de cotas, o subscritor: (i) assinou o boletim individual de subscrição, que é autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela oferta restrita; (ii) recebeu exemplar atualizado deste regulamento; e (iii) declarou sua condição de Investidor Profissional e atestará estar ciente de que, dentre outras características e condições, (a) a oferta restrita não foi registrada perante a CVM; e (b) as cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas no regulamento e na Resolução CVM nº 175/22.

As cotas foram integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo respectivo preço de integralização, no ato de sua subscrição.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram subscritas e integralizadas 140.368 cotas no montante de R\$ 83.525 (2022 - 168.280 cotas no montante de R\$ 104.044).

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 51 (2022: R\$ 177) referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

Segue abaixo a composição destes custos:

	2023	2022
Saldo inicial	(177)	(60)
(+) Comissão B3	(51)	(117)
Saldo final	(228)	(177)

iii. Amortização

O Fundo pode amortizar as cotas, de forma parcial ou total, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis e no regulamento.

As cotas são amortizadas mensalmente todo dia 15 de cada mês pela administradora, exceto se o referido dia não corresponder a dia útil, sendo a amortização realizada no dia útil subsequente, em regime de caixa, se e somente se houver recursos disponíveis na carteira, excluídos os custos relacionados a despesas ordinárias, despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos imobiliários, reserva de caixa e demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, nas respectivas datas de amortização, de acordo com os termos e condições estabelecidos no regulamento e em cada suplemento.

Os pagamentos de amortização das cotas são realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN e de acordo com os prazos e procedimentos previstos pela B3.

Quando da liquidação do Fundo, em caso de decisão da assembleia geral, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das cotas, as cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela assembleia geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada cotista na composição do patrimônio do Fundo.

O Fundo buscará um parâmetro de rentabilidade para remunerar as cotas correspondente ao valor de referência das cotas, o qual não constitui, sob qualquer hipótese, promessa de rendimentos ou obrigação em assegurar tal remuneração aos cotistas por parte da administradora, da gestora, das instituições intermediárias responsáveis pela colocação das cotas ou de quaisquer de suas respectivas partes relacionadas. O “valor de referência das cotas” corresponde ao valor resultante do preço de aquisição atualizado pela variação acumulada da taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 5% ao ano, ano base de 252 dias úteis calculados pro rata die desde a data do efetivo desembolso do preço de aquisição.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo efetuou amortização de cotas equivalente ao montante de R\$ 36.866 (2022: R\$ 14.066).

iv. Resgate

Não é permitido o resgate de cotas.

v. Ambiente de negociação das quotas

As cotas foram depositadas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”).

Nos exercícios em findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve negociação de cotas no mercado secundário.

vi. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2023	2022
Resultado contábil	24.770	2.639
(+/-) Amortização de ágio por expectativa de rentabilidade futura	2.066	5.898
(+/-) Equivalência patrimonial	31.204	(8.866)
(+/-) Ajuste das receitas por competência não transitadas no caixa	27.416	6.959
(+/-) Ajuste das despesas por competência não transitadas no caixa	5.975	31
Lucro/(prejuízo) conforme regime de caixa	26.958	6.661
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	26.198	6.656
Total dos rendimentos distribuídos	26.198	6.656
Percentual distribuído	97,18%	99,92%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

vii. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
Em 31 de dezembro de 2023	482,49	36,75%
Em 31 de dezembro de 2022	583,44	-19,55%

(*) O cálculo da rentabilidade considera os efeitos das distribuições e desconsidera os aportes ocorridos no período.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Riza Gestora de Recursos Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão imobiliária:	Direcional Engenharia S.A.

10 Encargos do Fundo

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

	2023		2022	
	Valores em R\$	% sobre o PL médio	Valores em R\$	% sobre o PL médio
Despesas administrativas				
Taxa de administração	273	0,21%	259	0,70%
Auditoria externa	18	0,01%	52	0,14%
Taxa de gestão	175	0,13%	73	0,20%
Taxa de escrituração	22	0,02%	25	0,07%
Taxa de fiscalização CVM	20	0,02%	13	0,04%
Bolsa de valores	12	0,01%	11	0,03%
Taxa Cetip/Selic	13	0,01%	10	0,03%
Taxa ANBIMA	3	0,00%	2	0,01%
Cartório	1	0,00%	1	0,00%
Tarifas bancárias	1	0,00%	1	0,00%
Total	540	0,41%	447	1,21%
Patrimônio líquido médio	130.347		37.089	

a) Remuneração da administradora, do custodiante, da gestora e da gestora imobiliária.

i. Administradora

Pelos serviços de administração e controladoria do Fundo, gestão da carteira, gestão imobiliária dos ativos integrantes da carteira, custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira e escrituração das cotas, é devida pelo Fundo uma taxa de administração, apurada e paga aos respectivos prestadores de serviços, em montante equivalente à soma dos seguintes valores:

(i) 0,10% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido, são devidos à administradora, pelos serviços de administração, custódia e controladoria, observada a remuneração mensal mínima de R\$ 17;

(ii) 0,15% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido, são devidos à gestora, pelos serviços de gestão do Fundo; e

(iii) a partir da primeira integralização de cotas, é devido à administradora, pelos serviços de escrituração das cotas, o valor correspondente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista até 2.000 cotistas, acrescido de R\$ 0,90 (noventa centavos) por cotista que exceda os 2.000 até 10.000 cotistas, e acrescido de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por cotista acima de 10.000, observada a remuneração mensal mínima de R\$ 3.

A taxa de administração é devida mensalmente, sendo a primeira parcela devida no último dia útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas e as demais no último dia útil dos meses subsequentes.

As parcelas indicadas nos itens (i) e (ii) acima são incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo apurado diariamente, à razão de 252 dias úteis.

Sem prejuízo do disposto no item acima, a administradora, em conjunto com a gestora, pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere este item exceda o montante total da taxa de administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a taxa de administração correrá por conta exclusiva da administradora.

A taxa de administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de assembleias gerais. Não estão incluídas na taxa de administração, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como fiscalização, auditoria ou assessoria legal ao Fundo, dentre outros encargos do Fundo.

O Fundo não cobra qualquer outra taxa de seus cotistas, inclusive taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de cotas aos cotistas.

Não é devida pelos cotistas qualquer taxa de performance.

ii. Custodiante, controlador e escriturador

A remuneração do custodiante, pela prestação dos serviços de custódia e controladoria, corresponde ao montante equivalente a 0,05% ao ano, incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 8,5.

É devido ao custodiante, pelos serviços de escrituração das cotas, o valor correspondente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotistas até 2.000,00 cotistas, acrescido de R\$ 0,90 (noventa centavos) por cotista que exceda os 2.000,00 cotistas até 10.000 cotistas, acrescido de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por cotista acima de 10.000, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 3.

As remunerações previstas acima são provisionadas diariamente e paga pelo Fundo até o 5º dia útil do mês subsequente, sendo o seu cálculo realizado pró-rata em base diária, à razão de 252 dias úteis.

iii. Gestora

A gestora recebe, pela prestação dos serviços, uma remuneração equivalente a 0,15 % ao ano, incidente sobre o total do patrimônio líquido do Fundo, apurado diariamente, à razão 252 dias úteis ("remuneração"), a qual será deduzida da taxa de administração do Fundo.

A remuneração é devida mensalmente, nas datas previstas no regulamento do Fundo.

A Remuneração é paga diretamente pelo Fundo à gestora.

iv. Gestão imobiliária

Pela prestação dos serviços de gestão imobiliária, a Direcional Engenharia S.A. ("contratada") recebe a título de remuneração, R\$ 25 por mês, contado a partir da data de assinatura do contrato até o final do prazo de duração do Fundo ou até a rescisão do contrato, o que ocorrer primeiro.

O pagamento das parcelas descritas acima é realizado pela companhia investida e suas SPE, até o último dia útil de cada mês subsequente ao vencido, mediante transferência eletrônica ("TED") em favor da contratada, sendo certo que o comprovante da TED servirá como recibo e representará a quitação plena em relação ao pagamento da referida parcela.

Os valores fixos e montantes mínimos supracitados nesta Nota Explicativa são atualizados a cada período de 12 meses, pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA. Sobre as remunerações acima descritas, são acrescidos os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF e outros que porventura venham a incidir) nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento, na forma estabelecida no regulamento.

11 Atos societários

Em assembleia geral dos cotistas realizada em 21 de junho de 2023 foi deliberado:

A aprovação da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, em série única, realizada no Brasil, sendo as novas cotas foram distribuídas por meio de oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços, a ser conduzida sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e da Instrução CVM 472 (“Oferta”) pela TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta, com renúncia expressa dos cotistas, neste ato, de eventual exercício do direito de preferência na aquisição de novas cotas.

Foram emitidas, inicialmente, até 142.000 (cento e quarenta e duas mil) novas cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da distribuição parcial, desde que seja observado o montante mínimo da oferta. O Montante total da oferta foi de até R\$ 84.518 (oitenta e quatro milhões, quinhentos e dezoito mil e quatrocentos reais), considerando o valor da nova cota, podendo ser diminuído em virtude da distribuição parcial. O Preço de emissão por nova cota será de R\$ 595,20 (quinhentos e noventa e cinco reais e vinte centavos).

Em assembleia geral dos cotistas realizada em 17 de abril de 2023 foi deliberado:

Aprovar, sem quaisquer ressalvas ou restrições, as demonstrações financeiras do Fundo, apresentadas pelo Administrador, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Em assembleia geral dos cotistas realizada em 04 de outubro de 2022 foi deliberado:

Aprovação, sem quaisquer ressalvas ou restrições, as demonstrações financeiras do Fundo, apresentadas pelo Administrador, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

Em assembleia geral dos cotistas realizada em 11 de novembro de 2022 foi deliberado

- a) Anuência, nos termos do inciso II, parágrafo único do Artigo 24 da Instrução CVM nº 472/08, ao exercício do direito de voto pelas pessoas mencionadas nos incisos I a IV do referido artigo 24 da Instrução CVM nº 472/08
- b) Aprovação da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, em série única totalizando 168.280 cotas no montante de R\$ 104.044 (“Emissão” e “Novas Cotas”, respectivamente), a ser realizada no Brasil, sendo que tais Novas Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, sob o regime de melhores esforços, a ser conduzida nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”) e da Instrução CVM 472 (“Oferta Restrita”) pela TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Restrita (“Coordenador Líder”), com renúncia expressa dos Cotistas, neste ato, de eventual exercício do direito de preferência na aquisição de Novas Cotas.

12 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária e a ata da Assembleia geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

13 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, e pela aquisição de ativos mencionada na nota explicativa 5.(a), conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, nos exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas do Fundo.

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples, relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

17 Eventos subsequentes

Em fato relevante comunicado ao mercado e aos cotistas em 14 de março de 2024, o Fundo informou que em 06 de março de 2024 foi aprovada a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, em classe e série únicas a ser realizada no Brasil, sendo que tais cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição primária nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e da Resolução CVM.

- i) Serão emitidas, inicialmente, até 134.812 (cento e trinta e quatro mil, oitocentas e doze) cotas, no valor de R\$ 437,64 (quatrocentos e trinta e sete reais e sessenta e quatro centavos) cada cota, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da distribuição parcial, desde que seja observado o montante mínimo da oferta.
- ii) O valor total da emissão será de até R\$ 58.999 (cinquenta e oito milhões, novecentos e noventa e nove mil, cento e vinte e três reais e sessenta e oito centavos), considerando o preço de subscrição (“Montante Total da Oferta”), podendo o montante total da oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o montante mínimo da oferta.
- iii) Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das cotas (“Distribuição Parcial”), sendo que a oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das cotas no âmbito da oferta, desde que captados, no mínimo, R\$ 10.000 (dez milhões de reais), considerando o preço de subscrição (“Montante Mínimo da Oferta”). Caso seja atingido o montante mínimo da oferta, o coordenador líder, em comum acordo com o gestor, poderá encerrar a oferta, e as cotas que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pelo administrador. Findo o prazo de distribuição, caso o montante mínimo da oferta não seja colocado no âmbito da emissão, a oferta será cancelada pelo administrador.