Positivo III Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Demonstrações Financeiras e Relatório dos Auditores Independentes

31 de dezembro de 2023

CONTEÚDO

Relatório dos Auditores Independentes

Balanço Patrimonial

Demonstração do Resultado do Exercício

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido

Demonstração de Fluxo de Caixa

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Administradores e Cotistas do
Positivo III Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Positivo III Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") (administrado pela BRL Trust 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, 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 Fundo em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta 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 a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Entidade, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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.

Valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui ativos classificados em propriedades para investimento no montante de R$ 77.244 mil, que foram mensurados pelos seus valores justo, mensurados com base em laudo emitido por avaliador independente, nos quais foram utilizados métodos de comparação direta com dados disponíveis de mercado.

A mensuração do valor justo possui risco de distorção relevante, em função do uso significativo de premissas e julgamentos envolvidos em sua mensuração, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância dessas estimativas utilizadas na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pelo avaliador independente, a avaliação das premissas que suportaram os cálculos do valor justo.

Analisamos também a exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos. Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, consideramos que os critérios e premissas adotados, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa nº 8, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos determinados 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 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 financeiras, 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 financeiras.

Responsabilidades 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 da 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 do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações 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, 31 de julho de 2024

Baker Tilly Brasil RJ Auditores Independentes
CRC-RJ 005.333/O-0



Iuri Miralha Conrado
Contador - CRC-RJ 123.182/O-7

Positivo III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ:36.312.025/0001-78
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42
Balanço patrimonial exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	**5**	2	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	**5**	844	0,59%	4	0,01%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Nota do tesouro nacional (NTN)	**6**	65.806	46,18%	-	0,00%
Aluguéis a receber		62	0,04%	136	0,21%
Valores a receber - venda de imóveis	**7**	1.429	1,00%	-	0,00%
Outros valores a receber		63	0,04%	13	0,02%
		68.206	**47,86%**	**154**	**0,24%**
Não Circulante					
Investimento		143.894			
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	**8**	64.366	45,17%	42.994	65,62%
Ajuste de avaliação ao valor justo	**8**	12.332	8,65%	7.475	11,40%
Imóveis em construção	**8**	546	0,38%	15.057	22,98%
		77.244	**54,21%**	**65.526**	**100,00%**
Total do ativo		**145.450**	**102,07%**	**65.679**	**100,24%**

Passivo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	**9**	18	0,01%	59	0,09%
Auditoria e custódia		35	0,02%	35	0,05%
Consultoria e assessoria		99	0,07%	59	0,09%
Obrigações por aquisição de imóveis	**8**	2.800	1,96%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		-	0,00%	5	0,01%
		2.952	**2,07%**	**158**	**0,24%**
Total do passivo		**2.952**	**2,07%**	**158**	**0,24%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	**11.1**	128.921	90,47%	58.321	89,01%
Lucros (prejuízos) acumulados		13.577	9,53%	7.200	10,99%
Total do patrimônio líquido	**11**	**142.498**	**100,00%**	**65.521**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**145.450**	**102,07%**	**65.679**	**100,24%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Positivo III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ:36.312.025/0001-78
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42
Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis		368	594
		368	**594**
Propriedades para investimento			
Lucro na venda de imóveis	**7**	1.915	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**8**	4.856	5.060
		6.771	**5.060**
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		(133)	(66)
Despesas de condomínio		(276)	(133)
Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento		(3)	-
		(412)	**(199)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**6.727**	**5.455**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		22	15
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(5)	(3)
		17	**12**
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	**9 e 13**	(262)	(187)
Despesa de consultoria	**13**	(86)	(258)
Despesas de auditoria e custódia	**13**	(7)	(64)
Taxa de fiscalização da CVM	**13**	(12)	(9)
Outras receitas (despesas) operacionais	**13**	-	(3)
		(367)	**(521)**
Lucro líquido do exercício		**6.377**	**4.946**
Quantidade de cotas em circulação		**121.467,94**	**60.558,42**
Lucro por cota - R$		**52,50**	**81,67**
Valor patrimonial da cota - R$		**1.173,13**	**1.081,95**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Positivo III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ:36.312.025/0001-78
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

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

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021		**25.171**	**2.254**	**27.425**
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	33.150	-	33.150
Resultado do exercício		-	4.946	4.946
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**11**	**58.321**	**7.200**	**65.521**
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	70.600	-	70.600
Resultado do exercício		-	6.377	6.377
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**11**	**128.921**	**13.577**	**142.498**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Positivo III Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ:36.312.025/0001-78
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42
Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
Em milhares de reais

	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	442	458
Rendimentos de cotas renda fixa	22	15
Pagamento de despesas de consultoria	(46)	(218)
Pagamento de despesas de condomínio	(276)	(133)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(7)	(47)
Pagamento de tributos municipais e federais	(133)	(57)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(303)	(167)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(12)	(9)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(5)	(3)
Pagamentos de outras despesas operacionais	(84)	(19)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(402)**	**(180)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação de letras do tesouro nacional (LTN)	(65.806)	
Aquisição de imóveis para renda	(5.266)	(32.520)
Recebimento da venda de imóveis	1.926	-
Custos incrementais de imóveis para renda	(211)	(446)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(69.357)**	**(32.966)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	70.600	33.150
Caixa líquido das atividades de financiamento	**70.600**	**33.150**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**841**	**4**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**5**	**1**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**846**	**5**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Positivo III Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 05 de maio de 2020 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 08 de julho de 2021 (data de início das atividades).

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em ativos financeiros; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

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 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 financeiras.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de julho de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1 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.

3.2 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, na 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.

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

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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.

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.

3.3 Propriedades 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 exercício, no exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e 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 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.

3.5 Apuração de resultado

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

3.6 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 à 90 dias.

3.7 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 financeiras. 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 3.4, 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.

3.8 Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados abaixo.

4.1 Riscos de mercado ou 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 cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

4.2 Riscos de crédito

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou ativos financeiros, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

4.3 Riscos de liquidez da carteira do Fundo

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, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez para honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios ativos imobiliários e ativos financeiros e também ao funcionamento do Fundo, sendo necessário aporte de capital por parte dos cotistas. Ainda, a variação negativa dos ativos imobiliários ou dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Há, ainda, 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 do Fundo. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira do Fundo, incorrerão no risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários ou ativos financeiros, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tais ativos. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender referidos ativos em caso de liquidação do Fundo.

4.4 Riscos de liquidez das cotas

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que

as cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 175, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores profissionais, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

4.5 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).

4.6 Riscos regulatórios

A legislação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, seus cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.7 Riscos de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e à consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado em assembleia geral de cotistas, de modo que pode ocorrer o não comparecimento de cotistas suficientes para a tomada de decisões em assembleia geral, o que pode vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo.

4.8 Risco operacional

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo administrador e pelo gestor, conforme orientações do consultor, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual está sujeita a eventuais riscos operacionais, que, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

4.9 Riscos jurídicos

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

4.10 Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª Emissão do Fundo

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

4.11 Riscos de classe única de cotas

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os cotistas.

4.12 Risco de concentração da carteira do Fundo

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

4.13 Risco do Fundo ser genérico

O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto,

genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou ativos financeiros atrativos dentro do perfil a que se propõe.

4.14 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

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

4.15 Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do regulamento e do Artigo 34 da Instrução CVM 472. Contudo, referida aprovação não impede contratações de prestadores de serviços e/ou a realização de operações que não reflitam as condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

4.16 Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar, direta ou indiretamente, os prazos estabelecidos, poderá ser impactado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos, regulatórios ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos cotistas.

4.17 Risco de aumento dos custos de construção

O Fundo poderá assumir contratualmente a responsabilidade sobre eventual aumento dos custos de construção de empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos para que estes sejam concluídos e, consequentemente, os cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

4.18 Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção ou manutenção de locatários e/ou arrendatários de empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo invista direta ou

indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

4.19 Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos ativos imobiliários

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas às que se situam os ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar suas locações ou locar espaços para novos inquilinos. A capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos ativos imobiliários pode gerar uma redução na receita do Fundo e impactar negativamente a rentabilidade das cotas.

4.20 Risco de flutuações no valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo

O desempenho operacional do Fundo está sujeito a flutuações dos preços dos ativos imobiliários que compõem sua carteira de investimentos. O valor dos ativos imobiliários pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, de preços praticados no mercado e avaliações realizadas de acordo com as leis aplicáveis e/ou o regulamento do Fundo. A queda nos valores dos ativos imobiliários pode afetar adversamente os lucros obtidos pelo Fundo com a venda de imóveis e receitas de locação, bem como o preço de negociação das cotas.

4.21 Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (a) em função de tributos e tarifas públicas, e (b) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

4.22 Risco de pagamento antecipado ou da amortização antecipada de seus ativos imobiliários e ativos financeiros

Os acordos que regem os ativos imobiliários e os ativos financeiros do Fundo podem conter

disposições que permitam pagamento antecipado ou amortização antecipada. O exercício desses direitos de antecipação ou amortização antecipado pode levar a carteira do Fundo a deixar de cumprir com seus critérios de concentração de ativos. Isso pode levar o consultor a enfrentar dificuldades na identificação de ativos imobiliários ou ativos financeiros que cumpram com a política de investimento do Fundo e, consequentemente, inibir a capacidade do consultor de reinvestir fundos em ativos que o Fundo busca. Qualquer evento deste tipo pode afetar negativamente os ativos e a rentabilidade do Fundo, bem como o preço de mercado de suas cotas.

4.23 Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

4.24 Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis-alvo

Os locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

4.25 Risco de desapropriação total ou parcial

De acordo com o sistema jurídico brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao imóvel, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.26 Risco de regularidade dos imóveis-alvo

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de aluga-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e aos seus cotistas.

4.27 Riscos ambientais

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

4.28 Riscos do uso de derivativos

A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do administrador, do gestor, do consultor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.

4.29 Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas neste regulamento, o Fundo poderá adquirir ativos imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos ativos imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos cotistas.

4.30 Riscos decorrentes de eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis

O Fundo investirá em ativos imobiliários com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais ativos imobiliários, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos subjacentes. O Fundo não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos subjacentes aos ativos imobiliários, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos ativos imobiliários, incluindo o Fundo, poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos ativos imobiliários, o

que pode vir a afetar os resultados do Fundo. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição e/ou de oneração dos referidos imóveis pelos/em garantia dos ativos imobiliários que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos ativos imobiliários e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo e dos cotistas.

4.31 Risco da administração dos imóveis por terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo e/ou ativos financeiros, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

4.32 Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel

Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo:

(a)rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no Artigo 19 da Lei nº 8.245, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

4.33 Riscos de despesas extraordinárias

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

como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

4.34 Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

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

4.35 Risco dos Imóveis

Dado que a política de investimento do Fundo prevê a aquisição de Imóveis que através de leilões judiciais e extrajudiciais, ou que estejam envolvidos, direta ou indiretamente, em processos judiciais e extrajudiciais, de liquidação de empresas, falência, recuperação judicial, insolvência ou imóveis em processo de execução de alienação fiduciária, por mais que seja realizada uma diligência nos Imóveis, os Imóveis adquiridos poderão conter ônus ou dívida que depreciem seu valor, bem como poderá não haver laudo de avaliação que suporte o valor desembolsado pelo Fundo, uma vez que a atribuição do preço ao imóvel será determinado em cada leilão conforme as circunstancias, quantidade de compradores, praça, lanços, entre outros.

4.36 Risco na negociação dos imóveis

Por desistência ou cancelamento de eventuais leilões judiciais e/ou extrajudiciais, a aquisição do imóvel poderá vir a ser desfeita, de forma comprometer a performance do Fundo, pois os rendimentos do capital investido, serão menores que o benchmark.

4.37 Riscos relativos à aquisição dos imóveis

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

4.38 Risco da não alienação dos Imóveis

Em razão da política de investimento do Fundo prever a aquisição de Imóveis em leilões

judiciais e/ou extrajudiciais, para posterior revenda, objetivando assim a valorização das cotas do Fundo, pode ocorrer, por motivos alheios à vontade do administrador, gestor e consultor Imobiliário do Fundo, alterações significativas no mercado, no imóvel e/ou na legislação, que obstem a alienação imediata do imóvel, devendo o Fundo manter esse imóvel em carteira. Neste sentido, caso o imóvel permaneça na carteira do Fundo por prazo superior a 1 (um) ano da data de sua aquisição, o imóvel deverá ser avaliado por empresa especializada, nos termos da Instrução nº 516/11 da CVM, podendo o valor atribuído ao imóvel pelo avaliador ser inferior ao valor pago pelo Fundo, impactando negativamente no valor da cota do Fundo.

4.39 Risco do pagamento de encargos do imóvel

Caso o consultor imobiliário encontre dificuldades em alienar o imóvel a um terceiro, de forma imediata, o Fundo ficará responsável pelo pagamento de todos os encargos e despesas do imóvel, tais como, taxas condominiais, Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, etc, podendo significar na redução de caixa do Fundo, sendo necessário que o administrador efetue chamadas de capital, nos termos do compromisso de investimento, a fim de suportar tais custos.

4.40 Propriedade das cotas e não dos imóveis

apesar de a carteira do fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre tais imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de R$ 2 apresentado na conta “Disponibilidades” está representado por contas correntes no Bancos Itaú Unibanco S/A e BRL Trust DTVM S/A (em 2022 o saldo era de R$ 1).

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de R$ 844 apresentado na conta “Cotas de fundo de renda fixa” está representado por cotas de fundo FICFI ITAU SOBERANO RENDA FIXA SIMPLES LP.

6. Aplicações financeiras

De natureza não imobiliária

Em 31 de dezembro de 2023 a composição das aplicações financeiras por quantidade, faixa de vencimento e montante estão assim representadas:

Aplicações financeiras	Qtde	Abaixo de 365 dias	Acima de 365 dias	Total
De natureza não imobiliária				
Notas do tesouro nacional (NTN)	16	-	65.806	**65.806**
		-	65.806	**65.806**

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não possuía aplicações financeiras de natureza não

imobiliária.

7. Valores a receber – venda de imóveis

Loteamento Alphaville 13

Conforme Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, datado de 11 de agosto de 2023, o Fundo compromete-se a vender o imóvel "Loteamento Alphaville – Lote 17", lote de terreno de nº 17 – QUADRA Q, localizado na Rua Caratinga, parte integrante do LOTEAMENTO ALPHAVILLE JUIZ DE FORA, com área total de 495,54 m², cidade de Juiz de Fora, constante na matrícula de nº 64.072, do livro 2, do Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Juiz de Fora. A compradora adquiriu o imóvel pelo valor de R$ 3.550, pagos integralmente no curso do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

O Fundo obteve um ganho na operação, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Valor da venda	**3.550**
(-) Custo do imóvel	(3.261)
(=) Resultado da transação	**289**

Terreno Estrela Sul

Conforme Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 13 de outubro de 2023, o Fundo compromete-se à vender o imóvel "Terreno Estrela Sul" à compradora CELB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., constituído do lote de terreno de nº 22 da quadra G, localizado na Ladeira Alexandre Leonel, cidade de Juiz de Fora, proximidades do bairro São Mateus, com área total de 1.221,43 m², constante na matrícula de nº 43.623, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora-MG. O fundo vendeu o imóvel pelo valor de R$ 3.000, recebeu o montante de R$ 1.571 no curso do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e consolidou o valor R$ 1.429 a receber pela venda do imóvel, a serem recebidos em parcelas mensais de R$ 357 ao longo do exercício de 2024.

O Fundo obteve um ganho na operação, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Valor da venda	**3.000**
(-) Custo do imóvel	(1.114)
(=) Resultado da transação	**1.886**

8. Propriedades para investimento

8.1 Relação de Imóveis para investimento e movimentação

Imóveis	Valor de mercado (31/12/2022)	Valor de aquisição	Custos incrementais	Ajuste a valor justo	Valor de mercado (31/12/2023)
Edifício Solar do Rio Branco	6.500	-	-	263	6.763
Edifício Bandústria	21.300	-	-	232	21.532
Americo Lobo	531	-	-	15	546

ECV - Visconde 616	14.927	-	31	626	15.584
Grand Hyatt - Luxor AP102 BL02	3.337	-	-	245	3.582
Grand Hyatt - Luxor AP104 BL01	2.063	-	-	68	2.131
Grand Hyatt - Luxor AP105 BL01	3.351	-	-	99	3.450
Grand Hyatt - Luxor AP106 BL02	2.612	-	-	80	2.692
Rua Halfeld 822	7.510	-	-	241	7.751
Rui Barbosa 160	3.395	-	-	223	3.618
Loja Comercial São João	-	3.000	60	-	3.060
Loteamento Alphaville- Lote 13	-	317	9	19	345
Loteamento Alphaville- Lote 14	-	317	9	19	345
Loteamento Alphaville- Lote 15	-	317	9	19	345
Loteamento Alphaville- Lote 16	-	317	9	15	341
Loteamento Alphaville- Lote 18	-	317	9	19	345
Loja Sampaio	-	2.066	75	2.673	4.814
Total	**65.526**	**6.651**	**211**	**4.856**	**77.244**

Imóveis	Valor de mercado (31/12/2021)	Valor de aquisição	Custos incrementais	Ajuste a valor justo	Valor de mercado (31/12/2022)
Edifício Solar do Rio Branco	6.500	-	-	-	6.500
Edifício Bandústria	21.000	-	-	300	21.300
Americo Lobo	-	466	20	45	531
ECV - Visconde 616	-	15.000	478	-551	14.927
Grand Hyatt - Luxor AP102 BL02	-	1.131	89	2.117	3.337
Grand Hyatt - Luxor AP104 BL01	-	1.796	63	204	2.063
Grand Hyatt - Luxor AP105 BL01	-	2.077	110	1.164	3.351
Grand Hyatt - Luxor AP106 BL02	-	1.796	81	735	2.612
Rua Halfeld 822	-	7.300	165	45	7.510
Rui Barbosa 160	-	2.300	93	1.002	3.395
Total	**27.500**	**31.866**	**1.099**	**4.761**	**65.526**

8.2 Características dos Imóveis e marcação a valor justo

Loja e sobreloja – Edifício Solar do Rio Branco

Imóvel comercial, acabado, para renda, formado pelo conjunto de pôr loja e sobreloja que compõe parte dos pavimentos inferiores do Ed. Solar do Progresso. Possui área total (construída) de 412,00 m². Localizado na Av. Barão do Rio Branco, Nº 2288, município de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais, região sudeste do Brasil. Encontra-se registrado sob o nº de matrícula 59.392, Livro 2 – 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora –

MG.

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo no decorrer das atividades do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, pelo valor (custo de aquisição) de R$ 4.000 (totalmente liquidado no referido período).

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel encontra-se marcado ao valor justo de R$ 6.763, (2022 – R$ 6.500) substanciado com laudo de avaliação elaborado pela UHY Bendoraytes (data-base 11 de outubro de 2023), elaborado pelo método comparativo direto de dados de mercado (sendo 5 o número de comparativos utilizados).

Loja e sobreloja – Edifício Halfeld 781

Imóvel comercial, acabado, para renda, formado pelo conjunto de loja e sobreloja que compõe parte dos pavimentos inferiores do Ed. Solar do Progresso. Possui área total (construída) de 910,00 m². Localizado na Rua Halfeld, Nº 781, município de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais, região sudeste do Brasil. Encontra-se registrado sob o nº de matrícula 29.652, Livro 2 – 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora – MG.

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo no decorrer das atividades do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, pelo valor (custo de aquisição) de R$ 20.560 (totalmente liquidado no referido período).

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel encontra-se marcado ao valor justo de R$ 21.532 (2022 - R$ 21.300,) substanciado com laudo de avaliação elaborado pela UHY Bendoraytes (data-base 06 de outubro de 2023), elaborado pelo método comparativo direto de dados de mercado (sendo 5 o número de comparativos utilizados).

Terreno Americo Lobo

Imóvel comercial, acabado, disponível para renda, que compõe terreno localizado em Juiz de Fora – MG,. Possui área total (construída) de 373,75 m². Localizado na Rua Américo Lobo, Quadra E, Lote 28, município de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais, região sudeste do Brasil. Encontra-se registrado sob o nº de matrícula 4359, Livro 2 – 3º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora – MG.

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo no decorrer das atividades do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, pelo valor (custo de aquisição) de R$ 466 mais o valor de (custos incrementais) R$ 20 (totalmente liquidado no referido período).

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel encontra-se marcado ao valor justo de R$ 546 (2022- R$ 531) substanciado com laudo de avaliação elaborado pela UHY Bendoraytes (data-base 17 de outubro de 2023), elaborado pelo método comparativo direto de dados de mercado (sendo 5 o número de comparativos utilizados).

Loja Comercial – ECV Visconde

Imóvel comercial, acabado, formado pelo conjunto de loja comercial. Possui área total (construída) de 895,65 m². Localizado na Rua Visconde de Pirajá, n.º 616, município de Juiz de

Fora, estado de Minas Gerais, região sudeste do Brasil.

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo no decorrer das atividades do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, pelo valor (custo de aquisição) de R$ 15.000 mais o valor de (custos incrementais) R$ 28 (totalmente liquidado no referido exercício).

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel encontra-se marcado ao valor justo de R$15.584 (2022- R$ 14.927) substanciado com laudo de avaliação elaborado pela UHY Bendoraytes (data-base 16 de outubro de 2023), elaborado pelo método comparativo direto de dados de mercado (sendo 5 o número de comparativos utilizados).

Apartamento unidade 102

Imóvel, acabado, disponível para renda, com finalidade de determinar o valor de mercado para venda, formado por apartamento que compõe unidade 102, Bloco 2 do Hyatt Residences. Possui área total (construída) de 122,00 m². Localizado na Avenida Lúcio Costa 9600, município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, região sudeste do Brasil. Encontra-se registrado sob o nº de matrícula 387141, Livro 2 – 9º Ofício de Registro de Imóveis Capital do Estado do Rio de Janeiro – RJ.

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo no decorrer das atividades do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, pelo valor (custo de aquisição) de R$ 1.131 mais o valor de (custos incrementais) R$ 89 (totalmente liquidado no referido exercício).

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel encontra-se marcado ao valor justo de R$ 3.528 (2022- R$ 3.337) substanciado com laudo de avaliação elaborado pela UHY Bendoraytes (data-base 05 de outubro de 2023), elaborado pelo método comparativo direto de dados de mercado (sendo 5 o número de comparativos utilizados).

Apartamento unidade 104

Imóvel, acabado, disponível para renda, com finalidade de determinar o valor de mercado para venda, formado por apartamento que compõe unidade 104, Bloco 1 do Hyatt Residences. Possui área total (construída) de 92,00 m². Localizado na Avenida Lúcio Costa 9600, município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, região sudeste do Brasil. Encontra-se registrado sob o nº de matrícula 387139, Livro 2 – 9º Ofício de Registro de Imóveis Capital do Estado do Rio de Janeiro – RJ.

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo no decorrer das atividades do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, pelo valor (custo de aquisição) de R$ 1.796 mais o valor de (custos incrementais) R$ 63 (totalmente liquidado no referido exercício).

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel encontra-se marcado ao valor justo de R$ 2.131 (2022- R$ 2.063) substanciado com laudo de avaliação elaborado pela UHY Bendoraytes (data-base 05 de outubro de 2023), elaborado pelo método comparativo direto de dados de mercado (sendo 5 o número de comparativos utilizados).

Apartamento unidade 105

Imóvel, acabado, disponível para renda, com finalidade de determinar o valor de mercado para venda, formado por apartamento que compõe unidade 105, Bloco 1 do Hyatt Residences. Possui área total (construída) de 169,00 m². Localizado na Avenida Lúcio Costa 9600, bairro Barra da Tijuca, município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, região sudeste do Brasil. Encontra-se registrado sob o nº de matrícula 387140, Livro 2 – 9º Ofício de Registro de Imóveis Capital do Estado do Rio de Janeiro – RJ.

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo no decorrer das atividades do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, pelo valor (custo de aquisição) de R$ 2.077 mais o valor de (custos incrementais) R$ 110 (totalmente liquidado no referido exercício).

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel encontra-se marcado ao valor justo de R$ 3.450 (2022- R$ 3.351) substanciado com laudo de avaliação elaborado pela UHY Bendoraytes (data-base 05 de outubro de 2023), elaborado pelo método comparativo direto de dados de mercado (sendo 5 o número de comparativos utilizados).

Apartamento unidade 106

Imóvel, acabado, disponível para renda, com finalidade de determinar o valor de mercado para venda, formado por apartamento que compõe unidade 106, Bloco 2 do Hyatt Residences. Possui área total (construída) de 122,00 m². Localizado na Avenida Lúcio Costa 9600, bairro Barra da Tijuca, município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, região sudeste do Brasil. Encontra-se registrado sob o nº de matrícula 387142, Livro 2 – 9º Ofício de Registro de Imóveis Capital do Estado do Rio de Janeiro – RJ.

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo no decorrer das atividades do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, pelo valor (custo de aquisição) de R$ 1.796 mais o valor de (custos incrementais) R$ 81 (totalmente liquidado no referido exercício).

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel encontra-se marcado ao valor justo de R$ 2.692 (2022- R$ 2.612(substanciado com laudo de avaliação elaborado pela UHY Bendoraytes (data-base 05 de outubro de 2023), elaborado pelo método comparativo direto de dados de mercado (sendo 5 o número de comparativos utilizados).

Loja e sobreloja – Edifício Halfeld 822

Imóvel comercial, acabado, disponível para renda, formado pelo conjunto de pôr loja e sobreloja que compõe Rua Halfeld. Possui área total (construída) de 169,00 m². Localizado na Rua Halfeld, Nº 822, município de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais, região sudeste do Brasil. Encontra-se registrado sob o nº de matrícula 23.892, Livro 2 – Registro de Imóveis – 3º Ofício – Zona A.

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo no decorrer das atividades do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, pelo valor (custo de aquisição) de R$ 7.300 mais o valor de (custos incrementais) R$ 165 (totalmente liquidado no referido exercício).

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel encontra-se marcado ao valor justo de R$ 7.751 (2022 - R$ 7.510) substanciado com laudo de avaliação elaborado pela UHY Bendoraytes (data-base 05 de outubro de 2023), elaborado pelo método comparativo direto de dados de mercado

(sendo 5 o número de comparativos utilizados).

Loja e sobreloja – Edifício 160

Imóvel, acabado, disponível para renda, imóvel que compõe o Sport Club Mariano Procópio. Possui área total (construída) de: 2.203,90 m². Localizado na Avenida Rui Barbosa, 160, bairro Mariano Procópio, município de de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais, região sudeste do Brasil. Encontra-se registrado sob o nº de matrícula 21.573, Livro 2 – Registro de Imóveis – 3º Ofício – Zona A.

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo no decorrer das atividades do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, pelo valor (custo de aquisição) de R$ 2.300 mais o valor de (custos incrementais) R$ 93 (totalmente liquidado no referido exercício).

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel encontra-se marcado ao valor justo de R$ 3.618 (2022 - R$ 3.395) substanciado com laudo de avaliação elaborado pela UHY Bendoraytes (data-base 23 de outubro de 2023), elaborado pelo método comparativo direto de dados de mercado (sendo 5 o número de comparativos utilizados).

Loja Comercial São João

Imóvel comercial, acabado, disponível para renda. Localizado na Rua Barão de São João Nepomuceno, Centro, município de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais, região sudeste do Brasil. Encontra-se registrado sob o nº de matrícula 6.811 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora/MG.

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo em 1º dezembro de 2023, pelo valor (custo de aquisição) de R$ 3.000 mais o valor de (custos incrementais) R$ 60 (totalmente liquidado no referido exercício), sendo que o montante de R$ 200 foi pago a título de sinal em 05 de dezembro 2023 pelo fundo, consolidando um valor a pagar de R$ 2.800 a serem pagos em até 45 dias a contar da data de 1º de dezembro de 2023, conforme Intrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel, classificado como “Obrigações por aquisição de imóveis” no exercício social findo em 31 de dezembro 2023

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel encontra-se registrado pelo valor de custo de R$ 3.060.

Loteamento Alphaville 13

Imóvel comercial, acabado, disponível para renda. Possui área total (construída) de 489,48 m². Localizado no Loteamento Alphaville, Lote 13, município de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais, região sudeste do Brasil. Encontra-se registrado sob o nº de matrícula 64.068, do Cartório do 3º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora – MG.

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo no decorrer das atividades do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, pelo valor (custo de aquisição) de R$ 317 mais o valor de (custos incrementais) R$ 9 (totalmente liquidado no referido exercício).

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel encontra-se marcado ao valor justo de R$ 345 substanciado com laudo de avaliação elaborado pela UHY Bendoraytes (data-base 10 de

outubro de 2023), elaborado pelo método comparativo direto de dados de mercado (sendo 5 o número de comparativos utilizados).

Loteamento Alphaville 14

Imóvel comercial, acabado, disponível para renda. Possui área total (construída) de 489,91 m². Localizado no Loteamento Alphaville, Lote 14, município de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais, região sudeste do Brasil. Encontra-se registrado sob o nº de matrícula 64.069, do Cartório do 3º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora – MG.

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo no decorrer das atividades do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, pelo valor (custo de aquisição) de R$ 317 mais o valor de (custos incrementais) R$ 9 (totalmente liquidado no referido exercício).

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel encontra-se marcado ao valor justo de R$ 345 substanciado com laudo de avaliação elaborado pela UHY Bendoraytes (data-base 10 de outubro de 2023), elaborado pelo método comparativo direto de dados de mercado (sendo 5 o número de comparativos utilizados).

Loteamento Alphaville 15

Imóvel comercial, acabado, disponível para renda. Possui área total (construída) de 489,78 m². Localizado no Loteamento Alphaville, Lote 15, município de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais, região sudeste do Brasil. Encontra-se registrado sob o nº de matrícula 64.070, do Cartório do 3º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora – MG.

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo no decorrer das atividades do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, pelo valor (custo de aquisição) de R$ 317 mais o valor de (custos incrementais) R$ 9 (totalmente liquidado no referido exercício).

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel encontra-se marcado ao valor justo de R$ 345 substanciado com laudo de avaliação elaborado pela UHY Bendoraytes (data-base 10 de outubro de 2023), elaborado pelo método comparativo direto de dados de mercado (sendo 5 o número de comparativos utilizados).

Loteamento Alphaville 16

Imóvel comercial, acabado, disponível para renda. Possui área total (construída) de 482,74 m². Localizado no Loteamento Alphaville, Lote 16, município de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais, região sudeste do Brasil. Encontra-se registrado sob o nº de matrícula 64.071, do Cartório do 3º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora – MG.

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo no decorrer das atividades do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, pelo valor (custo de aquisição) de R$ 317 mais o valor de (custos incrementais) R$ 9 (totalmente liquidado no referido exercício).

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel encontra-se marcado ao valor justo de R$ 341 substanciado com laudo de avaliação elaborado pela UHY Bendoraytes (data-base 10 de outubro de 2023), elaborado pelo método comparativo direto de dados de mercado (sendo 5 o número de comparativos utilizados).

Loteamento Alphaville 18

Imóvel comercial, acabado, disponível para renda. Possui área total (construída) de 482,74 m². Localizado no Loteamento Alphaville, Lote 18, município de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais, região sudeste do Brasil. Encontra-se registrado sob o nº de matrícula 64.073, do Cartório do 3º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora – MG.

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo no decorrer das atividades do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, pelo valor (custo de aquisição) de R$ 317 mais o valor de (custos incrementais) R$ 9 (totalmente liquidado no referido exercício).

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel encontra-se marcado ao valor justo de R$ 345 substanciado com laudo de avaliação elaborado pela UHY Bendoraytes (data-base 10 de outubro de 2023), elaborado pelo método comparativo direto de dados de mercado (sendo 5 o número de comparativos utilizados).

Loja Sampaio

Imóvel comercial, acabado, disponível para renda. Possui área total (construída) de 650,00 m². Localizado na Rua Batista Oliveria esquina com a Rua do Sampaio, Centro, município de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais, região sudeste do Brasil.

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo no decorrer das atividades do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, pelo valor (custo de aquisição) de R$ 2.066 mais o valor de (custos incrementais) R$ 75 (totalmente liquidado no referido exercício).

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel encontra-se marcado ao valor justo de R$ 4.814 substanciado com laudo de avaliação elaborado pela UHY Bendoraytes (data-base 23 de outubro de 2023), elaborado pelo método comparativo direto de dados de mercado (sendo 5 o número de comparativos utilizados), observa-se uma significativa disparidade entre o valor de aquisição e o valor justo da propriedade adquirida, justificada pela compra realizada em uma empresa em processo de recuperação judicial. Esse contexto pode ter influenciado o preço de compra, enquanto o valor justo reflete uma avaliação mais alinhada com as condições de mercado e potenciais futuros do ativo.

Com mais de 50 anos de mercado, e membro da UHY International, a UHY Bendoraytes tem grande expertise no Mercado de Capitais Brasileiro assim como internacional, estando a própria história da firma, intimamente ligada à origem e evolução da Auditoria e do Mercado de Capitais no Brasil.

9. Encargos e taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos ativos imobiliários, dos ativos financeiros e dos outros ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará ao administrador uma taxa de administração, equivalente a 0,10% em 2023 (0,09% em 2022) (dez centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 18 (dezoito mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de dezembro de 2020, pela variação

positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA").

A remuneração prevista deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da 1ª integralização de cotas.

O consultor receberá por seus serviços uma remuneração ordinária semestral no montante de R$ 40 (quarenta mil reais), a ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga semestralmente, por períodos vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do semestre subsequente ao vencido, observado o disposto no contrato de consultoria.

O Fundo pagará ao consultor uma remuneração extraordinária, em virtude do desempenho do Fundo, considerando novos contratos de locação a serem celebrados pelo Fundo, nos termos do contrato de consultoria.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao administrador, ao custodiante, ao escriturador e ao gestor, e não inclui valores correspondentes à taxa de consultoria e aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento do Fundo e na regulamentação vigente.

O administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração devida. Adicionalmente, o Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída e também não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo reconheceu R$ 262 (R$ 187 em 2022) a título de despesa com taxa de administração e gestão, restando liquidar a quantia de R$ 18 (R$ 59 em 2022) (provisionada no passivo).,

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado conforme racional abaixo:

Rendimentos	**2.023**	**2.022**
Lucro líquido do exercício	6.377	4.946
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(4.856)	(5.510)

Ajuste de lucro na venda de imóveis	(899)	-
Aluguéis a receber	74	(136)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(3)	65
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**693**	**(635)**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve rendimentos pagos (visto que houve prejuízo caixa no exercício).

11. Patrimônio Líquido

11.1 cotas integralizadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido do fundo está dividido por 121.467,94388816 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 1.172,68, resultando num patrimônio líquido de R$ 142.498 (Em 2022 - 60.588,41849042 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor era de R$ 1.081,95 cada, resultando no patrimônio líquido de R$ 65.521).

11.2 Emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 houve a integralização de 70.599.803,91 cotas, representando o montante total de R$ 70.600. (Em 2021 houve a integralização de 33.150,1135 cotas, representando o montante total de R$ 33.150).

11.3 Gastos com colocação de cotas

O Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas nos exercícios findos em 2023 e 2022.

12. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positiva em 9,19% (2022 – negativo em 10,49%).

13. Encargos debitados ao Fundo

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

Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Despesas de auditoria e custodia	7	0,01%	64	0,16%
Taxa de administração e gestão	262	0,35%	187	0,46%
Taxa de fiscalização da CVM	12	0,02%	9	0,02%
Despesa de consultoria	86	0,11%	258	0,63%
Outras receitas (despesas) operacionais	-	-	3	0,01%
	367	**0,49%**	**521**	**1,27%**

Para 31 de dezembro de 2023, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício no valor de R$ 74.797 (2022- R$ 40.970).

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: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

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

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

15. Alterações estatutárias

Conforme ata de assembleia geral extraordinária realizada em 29 de dezembro de 2023, foram deliberadas e aprovadas a 2ª emissão de cotas, todas nominativas e escriturais, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, no valor total de 67.000.

Conforme ata de assembleia geral extraordinária realizada em 23 de maio de 2023, foi aprovado as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Conforme ata de assembleia geral extraordinária realizada em 22 de fevereiro de 2023, foram deliberadas as seguintes alterações:

(i) a juste da redação de definição do termo ““dia útil”’ do regulamento do Fundo, previsto no artigo 1º, § 1º do regulamento;

(ii) ajuste da redação de definição do termo ““imóveis-alvo” do regulamento do Fundo, previsto no artigo 1º, § 1º do regulamento, de modo a prever a possibilidade de aquisição de imóveis judicializados pelo Fundo;

(iii) a exclusão da redação de definição do termo “Instrução CVM 400” prevista no artigo 1º, § 1º do regulamento;

(iv) ajuste da redação de definição do termo “Instrução CVM 476” do regulamento do Fundo, previsto no artigo 1º, § 1º do regulamento, de modo a prever a nova Resolução CVM 160 que passará a vigorar conforme redação abaixo; “Resolução CVM 160”: a Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022, e eventuais alterações posteriores;”

(v) a alteração do art. 9, parágrafo único e art. 10 do regulamento do Fundo, de modo a prever a majoração do percentual da taxa de administração de 0,09% (nove centésimos por cento) para 0,10% (dez centésimos por cento);

(vi) a inclusão no art. 16, do regulamento do Fundo, dos itens XV, XVII e XVIII, a fim de ampliar as obrigações do consultor;

(vii) promover ajuste da redação do art. 16 item XVI;

(viii) Promover diversas alterações no regulamento de modo a ampliar fatores de risco do Fundo.

(ix) Consolidar o regulamento do Fundo, tendo em vista a alterações acima.

16. Demandas judiciais

O Fundo, entrou com um processo contra a Secretaria Municipal da Fazenda onde, para calcular o preço do tributo de ITBI usaram como base de cálculo do tributo, não o preço pago no negócio. Mas considerando como base de cálculo o preço efetivamente pago foram de R$ 450.000,00 como custas judiciais que foram encerradas em outubro de 2022.

17. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, são prestados pela própria administradora.

18. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Despesas	Contraparte	Natureza	Valor	data
Despesas de taxa de administração	Administrador	BRL Trust DTVM S.A.	187	31/12/2022

Despesas	Contraparte	Natureza	Valor	data
Despesas de taxa de administração	Administrador	BRL Trust DTVM S.A.	262	31/12/2023

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 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.

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 30 de dezembro de 2023 e 2022:

Ativos financeiros ao valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundo de renda fixa	844	-	-	844
Nota do tesouro nacional (NTN)	-	65.806	-	65.806
Propriedades para investimento	-	-	77.244	77.244
Total	**844**	**65.806**	**77.244**	**143.894**

Ativos financeiros ao valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL

Propriedades para investimento	-	-	65.526	65.526
Total	**-**	**-**	**65.526**	**65.526**

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na Nota 6.

20. Divulgação de informações

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

21. 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 financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.

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

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

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

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

23. Eventos subsequentes

Em 18 de janeiro de 2024 houve a aquisição do Imóvel “HALFELD 770”, matrícula nº 68.714 do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora/MG, situado à Rua Halfeld, nº 770, Centro, na cidade de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais pelo preço de venda de R$ 54.000, sendo pagos pelo Fundo em 18/01/2024 o montante de R$ 9.000 consolidando uma dívida de R$ 45.000 a ser paga em 5 (cinco) parcelas iguais, semestrais e sucessivas, cada uma no valor de R$ 9.000.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável