Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ nº 30.248.180/0001-96

(Administrado pelo Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda - CNPJ nº 22.610.500/0001-88)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente nº 242QE-047-PB

Em 31 de dezembro de 2023

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	8
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administração do
Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações contábeis do Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos que possam decorrer dos assuntos descritos na seção intitulada "Base para opinião com ressalvas", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalvas

Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) - Valores correspondentes

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), no montante de R$ 2.075.665 mil, equivalente a 80,20% do seu patrimônio Líquido. As demonstrações contábeis do Fundo, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, em 03 de agosto de 2023, com abstenção de opinião devido a impossibilidade de obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre a adequação dos valores dos CRIs, bem como, incertezas relevantes em torno da sua realização, dado que aproximadamente 91,59% dos CRIs presentes na carteira apresentaram situação de inadimplência e estavam relacionados a projetos desenvolvidos por empresas que pertenciam ao mesmo grupo econômico e que, em período subsequente, apresentaram situação econômico-financeira que indicava provável incapacidade de cumprir com suas obrigações financeiras. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis do exercício corrente também incluiu modificação em decorrência do possível efeito desse assunto sobre a comparabilidade dos valores do exercício corrente e valores correspondentes e o resultado do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) - Valores correntes

Conforme na Nota Explicativa nº 5.a, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo investe em Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) no montante de R$ 2.049.350 mil, correspondente a 79,70% do seu patrimônio líquido. Desse montante, aproximadamente R$ 133.098 mil, o equivalente a 5,18% do patrimônio líquido do Fundo estavam inadimplentes. Considerando que os CRIs emitidos estão relacionados a projetos desenvolvidos por empresas que pertencem ou estão relacionadas a um mesmo grupo econômico, as quais, no decorrer do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, continuaram apresentando situação econômico-financeira que indicava provável incapacidade de cumprir com suas obrigações financeiras e considerando as incertezas em torno da realização desses CRIs, não foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes que nos permitissem assegurar a razoabilidade dos valores desses CRIs em 31 de dezembro de 2023.

Defasagem das demonstrações financeiras auditadas dos Investimentos em cotas de Fundos de Investimento

Conforme Nota Explicativa nº 5.a às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo detinha investimentos em cotas do R Cap 1810 Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo investido”) no montante de R$ 218.931 mil, que representavam 8,51% do seu patrimônio líquido. As demonstrações contábeis do Fundo investido foram emitidas com defasagem superior a 60 dias da data base do Fundo, não sendo possível realizar outros procedimentos persuasivos para obter evidência de auditoria suficiência e apropriada sobre esse período de defasagem. Adicionalmente, as demonstrações contábeis do Fundo investido relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2023 foram emitidas com abstenção de opinião. Como consequência, não foi possível mensurar os possíveis efeitos na posição patrimonial e no resultado auferido do Fundo investido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 do Fundo.

Demonstrações financeiras auditadas de fundo investido

Conforme Nota Explicativa nº 5.a às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía investimentos em cotas do Hectare Desenvolvimento Student Housing - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo Investido”), no montante de R$ 23.899 mil, o equivalente à 0,93% de seu Patrimônio Líquido. A auditoria das demonstrações financeiras do Fundo Investido para a data base 31 de dezembro de 2023 foi realizada por outros auditores que emitiram relatório de auditoria contendo abstenção de opinião referente a ausência de documentos para avaliação da Sociedade Propósito Específico presente no Fundo. Desta forma, considerando que não obtivemos evidências suficientes e apropriadas de auditoria, não nos foi possível determinar os eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações financeiras do Fundo.

Ausência de demonstrações financeiras auditadas dos Investimentos em cotas de Fundos de Investimento

Conforme a Nota Explicativa nº 5.a às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo detinha investimentos em cotas do Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundos investidos”) no montante de R$ 102.537 mil, que representavam 3,99% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão do nosso relatório de auditoria, não foram disponibilizadas as demonstrações financeiras auditadas relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 dos Fundo investido, não sendo possível a realização de outros procedimentos persuasivos de auditoria para obter evidências apropriadas e suficientes para avaliar a razoabilidade desses investimentos. Desta forma, considerando que não obtivemos evidências suficientes e apropriadas de auditoria, não nos foi possível determinar os eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações financeiras do Fundo.

Ênfase

CRIs em renegociação

Conforme Nota Explicativa nº 5.b às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo detinha investimentos em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs no montante de R$ 2.049.350 mil, correspondente a 79,70% do seu patrimônio líquido. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o montante de R$ 1.605.995 mil, equivalente a 62,46% do patrimônio líquido do Fundo, foram renegociados e se encontram em período de carência de pagamento de juros e estavam relacionados a projetos desenvolvidos por empresas que pertencem ao mesmo grupo econômico, as quais apresentaram situação econômico-financeira que indica provável incapacidade de cumprir com suas obrigações financeiras. Dessa forma, há a possibilidade de, após o período de carência, o fluxo de pagamento dos CRIs não se realizar. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Ação de execução fundo investido - R Cap 1810 Fundo de Fundos – Fundo de Investimentos Imobiliários

Conforme Notas Explicativas nºs 5.a e 17 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo detinha investimentos em cotas de fundo de investimento no Fundo R Cap 1810 Fundo de Fundos – Fundo de Investimentos Imobiliários ("Fundo Investido") no montante de 218.931 mil, correspondente a 8,51% do seu patrimônio líquido. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo Investido tornou-se alvo de uma ação de execução cujo desembolso total é estimado em mais de R$ 150 milhões, considerando o valor do processo, multas e custas processuais. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria ("PAA") são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção "Base para opinião com ressalva", determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 14 – Política de Distribuição de Resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo destinou o montante de R$ 141.753 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais, sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2014.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2023, são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 03 de agosto de 2023, com abstenção de opinião, pelos assuntos mencionados no parágrafo “Base para opinião com ressalva - Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) - Valores correspondentes.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

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

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

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião;

  O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas;

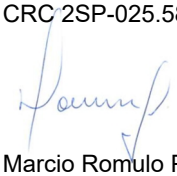
- Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

São Paulo, 07 de agosto de 2024

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



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ- 076774/O-7

Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanços Patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Notas	31.12.2023	% do PL	31.12.2022	% do PL
Ativo circulante		2.571.950	100,02	990.969	38,29
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		1	-	8.249	0,32
Caixa e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	13	1	-	8.249	0,32
Títulos e valores mobiliários					
Cotas de fundos					
Fundos de investimento renda fixa	4	52.736	2,05	20.354	0,79
Ativos financeiros de natureza imobiliária		2.492.720	96,94	962.365	37,18
Títulos e valores imobiliários					
Cotas de fundos de investimento imobiliário	2 e 5a	443.370	17,24	485.881	18,77
Certificados de recebíveis imobiliários	5b	2.049.350	79,70	476.484	18,41
Outros valores a receber		26.493	1,03	1	-
Ativo não circulante		-	-	1.599.181	61,79
Ativos financeiros de natureza imobiliária		-	-	1.599.181	61,79
Títulos e valores mobiliários					
Certificados de recebíveis imobiliários	5b	-		1.599.181	61,79
Total do Ativo		2.571.950	100,02	2.590.150	100,08
Passivo Circulante				2.007	0,08
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		775	0,02	2.007	0,08
Taxa de gestão a pagar		607	0,02	1.517	0,06
Taxa de controladoria a pagar		95	-	289	0,02
Taxa de administração a pagar		38	-	115	-
Despesa de auditoria		32	-	26	-
Taxa de escrituração		3	-	3	-
Taxa de CVM a pagar		-	-	57	-
Patrimônio líquido		**2.571.175**	**100,00**	**2.588.143**	**100,00**
Cotas integralizadas		2.578.132	100,27	2.578.132	99,61
Reserva de lucros	11.d	(6.957)	(0,27)	10.011	0,39
Total do passivo e do patrimônio líquido		**2.571.950**	**100,02**	**2.590.150**	**100,08**

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

Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	31.12.2023	31.12.2022
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**3.144**	**3.574**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	4	3.144	3.574
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**136.129**	**356.908**
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	5b	156.907	429.220
Resultado com cotas de fundos imobiliários	5a	(20.778)	(72.312)
Demais rendas operacionais		-	2
Outras receitas/despesas		**(14.488)**	**(36.937)**
Despesa de taxa de administração, gestão e controladoria	10a	(13.894)	(23.255)
De: Despesa Cetip		(320)	(284)
Despesas jurídicas		(100)	-
Despesas do sistema financeiro		(43)	(50)
Taxa de escrituração		(39)	(37)
Taxa de fiscalização CVM		(43)	(14)
Auditoria e custódia		(32)	(34)
Despesas com corretagem		(11)	(36)
Outras despesas		(6)	-
Despesa de taxa de performance	10b	-	(13.227)
Resultado líquido do exercício		**124.785**	**323.547**

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

Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Cotas integralizadas	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021 (Reapresentado)		**2.370.058**	**45.342**	**-**	**2.415.400**
Integralização de cotas no exercício	11a	208.448	-	-	208.448
(-) Gastos com emissão de cotas	11a	(374)	-	-	(374)
Resultado líquido do exercício				323.547	323.547
Destinações					
Reserva para integridade do patrimônio líquido	11d	-	(35.331)	35.331	-
Dividendos distribuídos	14	-	-	(358.878)	(358.878)
Saldo em 31 de dezembro de 2022		**2.578.132**	**10.011**	**-**	**2.588.143**
(-) Gastos com emissão de cotas			-	-	-
Resultado líquido do exercício		-		124.785	124.785
Destinações					
Reserva para integridade do patrimônio líquido		-	(16.968)	16.968	-
Dividendos distribuídos		-	-	(141.753)	(141.753)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		**2.578.132**	**(6.957)**	-	**2.571.175**

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

Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31.12.2023	31.12.2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	124.785	323.547
Ajuste de receitas que não afetam o caixa		
Desvalorização/ Rendas dos Certificados de Recebíveis Imobiliários	(156.907)	(106.297)
Resultado com cotas de fundos imobiliários	20.778	
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	(3.144)	
Variação de ativos		
Fundos de investimento renda fixa	(29.238)	40.585
Fundos de investimento imobiliário	21.733	128.711
Variação de passivos		
Taxa de administração a pagar	(77)	(18)
Taxa de performance a pagar	-	(4.733)
Taxa de gestão a pagar	(910)	(212)
Taxa de controladoria a pagar	(194)	(42)
Outros valores a receber	(26.492)	735
Outras despesas a pagar	(51)	60
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades operacionais	**(49.717)**	**382.336**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de CRIs	183.222	(223.283)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**183.222**	**(223.283)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	-	208.074
Dividendos distribuídos	(141.753)	(358.878)
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades de financiamento	**(141.753)**	**(150.804)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(8.248)**	**8.249**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	8.249	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1	8.249
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(8.248)**	**8.249**

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

1. Contexto operacional

O Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas operações em 2 de outubro de 2018. O Fundo é destinado aos investidores em geral.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, preponderantemente por meio de investimentos em ativos imobiliários. O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% e, no máximo, 100% do seu patrimônio líquido investido em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), e até 33% investido em demais ativos imobiliários.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em ativos imobiliários, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos ativos de liquidez.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administração ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

Conforme nota explicativa 17, devido as discussões relacionadas as condições de recuperabilidade dos CRIs, o administrador identificou a necessidade de ajuste do risco de crédito dos títulos, impactando o valor justo dos CRIs cujo devedor é a Gramado Parks, Grupo WAM e Circuito de Compras, bem como a assuntos relacionados aos fundos investidos.

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

A autorização para emissão das demonstrações financeiras foi concedida pela Administração do Fundo em 07 de agosto de 2024.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime contábil de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

c) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos

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

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria "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.

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.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

e) 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.

f) 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 divulgados em notas explicativas, 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.

3.1. Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

A resolução emitida, mas ainda não adaptadas até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos.	As Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou a atual Instrução CVM 472.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023		Altera a ICVM Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023		Altera a ICVM Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	

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

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

31 de dezembro de 2023

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor Contábil
Beyond Soberano FIC FIRF DI **(a)**	49.998.487	52.735
Bradesco Corporate FIC FI RF Referenciado DI Federal Extra **(b)**	137	1
	49.998.623	**52.736**

31 de dezembro de 2022

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor Contábil
Bradesco Corporate FIC FI RF Referenciado DI Federal Extra **(a)**	3.080.302	20.354
	3.080.302	**20.354**

(a) O Beyong Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa DI iniciou suas atividades em 14 de julho de 2003, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo do fundo é atuar no sentido de propiciar aos seus cotistas valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em cotas de fundos de investimento e/ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, que invistam 100% (cem por cento) de seus recursos em títulos públicos federais do Brasil.

(b) O Bradesco Empresas Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra, administrado pelo Banco Bradesco S.A., iniciou suas atividades em 1 de agosto de 2003 sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração. Destina-se ao segmento Bradesco Empresas e seu objetivo é ter retorno que acompanhe as variações do CDI, por intermédio da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica;

Em 31 de dezembro de 2023, o resultado com cotas de fundos de renda fixa foi de R$ 3.144 (R$ 3.574 em 2022).

5. Ativos de natureza imobiliária

a. Cotas de fundos imobiliários

31 de dezembro de 2023

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor contábil
IC Loteamentos e Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário	200.000	20.270
Hectare Recebíveis High Grade Fundo de Investimento Imobiliário - FII	971.783	77.743
Hectare Desenvolvimento Student Housing - Fundo de Investimento Imobiliário	477.310	23.889
Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário	19.015.374	102.537
R Cap 1810 Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário	2.310.000	218.931
	22.974.467	**443.370**

31 de dezembro de 2022

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor contábil
IC Loteamentos e Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário	200.000	20.411
Hectare Recebíveis High Grade Fundo de Investimento Imobiliário - FII	971.783	83.272
Hectare Desenvolvimento Student Housing - Fundo de Investimento Imobiliário	449.038	27.396
Hedge Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário	199.368	16.248
Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário	19.015.374	116.795
R Cap 1810 Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário	2.310.000	221.759
	23.145.563	**485.881**

O IC Loteamento e Recebíveis FII é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., possui como gestor a Iron Capital Gestão de Recursos Ltda., e cogestor a Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda., iniciou suas atividades em 6 de fevereiro de 2021. Esse fundo não possui suas cotas negociadas em balcão organizado e seu valor patrimonial em 31 de dezembro de 2023 é de R$ 92,15 (noventa e dois Reais e quinze centavos) (102,05 cento e dois reais e cinco centavos em 2022).

O Hectare Recebíveis High Grade FII constituído sob a forma de condomínio fechado, com responsabilidade limitada dos Cotistas e prazo indeterminado de duração administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., possui como gestor a Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda., iniciou suas atividades em 8 de janeiro de 2021, possui as cotas negociadas na B3 S.A. com o ticker HCHG11 e valor de negociação em 31 de dezembro de 2023 de R$ 80,00 (oitenta reais) (R$ 84,69 (oitenta e quatro reais e sessenta e nove centavos) em 2022).

O Hectare Desenvolvimento Student Housing - FII é do tipo ANBIMA renda gestão ativa de segmento títulos e valores mobiliários. É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Sua administração é exercida pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e Gestão da Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda. Suas cotas são negociadas com o Código (Ticker) HCST11 no mercado de bolsa da B3 - Brasil, Bolsa e Balcão, em 31 de dezembro de 2023 o valor de negociação era de R$ 50,05(cinquenta reais e cinco centavos) (R$ 61,01 (sessenta e um reais e um centavo) em 2022).

O Serra Verde FII constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., possui como gestor a R Capital Asset Mangement Investimentos S.A., iniciou suas atividades em 10 de setembro de 2020, possui as cotas negociadas na B3 S.A. com o Ticker SRVD11, iniciando as negociações de cotas em 11 de janeiro de 2022. Em 31 de dezembro de 2023 era precificado pelo valor patrimonial das cotas no valor de R$ 5,39 (três Reais) e R$ 6,14 (oito Reais e dez centavos em 2022).

O R CAP 1810 Fundo de Fundos – FII, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa", segmento "Títulos e Valores Mobiliários", administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. seu objetivo é a obtenção de renda, mediante a aplicação da totalidade dos recursos, preferencialmente em: (i) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"); (ii) Cotas de Fundos de Investimento Em Direitos Creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (iii) Cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário. Adicionalmente poderá investir em: (i) Letras de Credito Imobiliário ("LCI"); (ii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (iii) Letras Hipotecárias ("LH"); (iv) Debêntures cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (v) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), e (vi) Outros ativos financeiros e possui as cotas negociadas na B3 S.A. com o ticker XBXO11, sendo precificado pelo valor patrimonial das cotas no valor de R$ 94,78 (cento e trinta e um reais e quarenta e um centavos) (R$ 95,99 (noventa e cinco e noventa e nove Reais) em 2022).

O Hedge Recebíveis Imobiliários FII é constituído sob a forma de condomínio fechado, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, investidores qualificados e, após registro de prospecto nos termos da regulamentação aplicável, também poderão investir investidores em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior. As cotas são negociadas na B3 S.A. com o ticker HREC11 e valor de negociação em 31 de dezembro de 2022 de R$8,15 (oito reais e quinze centavos). Em 2023, houve a venda da participação.

Em 31 de dezembro de 2023, o resultado com cotas de fundos de renda imobiliários foi de R$ (20.778), R$ (73.312) em 2022.

b. Certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Em 31 de dezembro de 2023

Código	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Rating	Garantias	Quantidade	Valor Contábil
19L0853159	Opea Securitizadora S.A.	243ª	24.12.2031	CDI + 4,20% a.a.	N/A	4;7	51.200	47.332
20F0692684	Ourinvest Securitizadora	28ª	15.06.2027	CDI + 7,00% a.a.	N/A	11;4;3;7	9.861	8.829
19H0167424	Forte Securitizadora S.A.	274ª	20.05.2025	IGPM + 10,00% a.a.	N/A	11;6;4;2	10.500	6.001
19J0713614	Forte Securitizadora S.A.	301ª	20.09.2027	IGPM + 10,00% a.a.	B- - Austin Rating	2;10;11;5;9	14.000	19.447
19J0713616	Forte Securitizadora S.A.	303ª	20.09.2027	IGPM + 10,00% a.a.	B- - Austin Rating	2;10;11;5;9	5.000	5.104
19K1139241	Forte Securitizadora S.A.	337ª	20.11.2025	IGPM + 9,50% a.a.	brBB+(sf) - Austin Rating	6;10;11;5	18.000	17.886
19K1139247	Forte Securitizadora S.A.	340ª	20.11.2025	IGPM + 16,64% a.a.	brBB-(sf) - Austin Rating	6;10;11;5	4.000	3.795
19K1139248	Forte Securitizadora S.A.	342ª	20.11.2025	IGPM + 16,64% a.a.	brBB-(sf) - Austin Rating	6;10;11;5	14.700	14.861
19L0882495	Forte Securitizadora S.A.	345ª	20.02.2029	IGPM + 13,00% a.a.	BB- - Austin Rating	6;10;5;11	10.640	12.112
19L0882537	Forte Securitizadora S.A.	347ª	20.02.2029	IGPM + 13,00% a.a.	BB- - Austin Rating	6;10;5;11	9.860	11.290
20F0736267	Forte Securitizadora S.A.	421ª	20.12.2032	IGPM + 10,00% a.a.	N/A	11;14;3	5.000	8.305
20F0736289	Forte Securitizadora S.A.	422ª	20.12.2032	IPGM + 13,00% a.a.	N/A	1;2;3;5;14	22.600	32.132
20F0736290	Forte Securitizadora S.A.	425ª	20.12.2032	IPGM + 13,00% a.a.	N/A	1;2;3;5;14	3.400	4.661
20F0736292	Forte Securitizadora S.A.	423ª	20.12.2032	IGPM + 19,50% a.a.	B- - Austin Rating	1;3;4;14	15.050	27.163
20G0684775	Forte Securitizadora S.A.	441ª	20.06.2025	IPCA + 8,00% a.a.	brA- - SR Rating	2;5;12;13	35.903	44.909
21F0190223	Forte Securitizadora S.A.	559ª a 562ª	20.06.2031	IGPM + 9,00% a.a.	N/A	N/A	2.730	2.912
21F0190224	Forte Securitizadora S.A.	559ª a 562ª	20.06.2031	IGPM + 9,00% a.a.	N/A	N/A	1.170	1.265

Código	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Rating	Garantias	Quantidade	Valor Contábil
19D1329451	Forte Securitizadora S.A.	219ª	20.11.2026	IGPM + 16,00% a.a.	BB- - Austin	6;5;2;10;11	1.200	839
19K1139242	Forte Securitizadora S.A.	339ª	20.11.2025	IGPM + 9,50% a.a.	brBB+(sf) - Austin Rating	6;10;11;5	4.000	4.034
19K1139243	Forte Securitizadora S.A.	341ª	20.11.2025	IGPM + 9,50% a.a.	brBB+(sf) - Austin Rating	6;10;11;5	32.800	34.051
20A0811991	Forte Securitizadora S.A.	361ª	20.09.2027	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	6;2;11;4	5.000	2.302
20F0638988	Forte Securitizadora S.A.	417ª	20.07.2030	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	1;3;5;6;14	1.968	1.662
20F0638993	Forte Securitizadora S.A.	418ª	20.07.2030	IPCA + 16,25% a.a.	N/A	1;3;5;6;14	1.312	1.152
20G0684774	Forte Securitizadora S.A.	438ª	20.06.2025	IPCA + 8,00% a.a.	brA- - SR Rating	5;12;13;2	47.646	59.837
20G0684776	Forte Securitizadora S.A.	443ª	20.06.2025	IPCA + 8,00% a.a.	brA- - SR Rating	2;5;12;13	16.593	18.619
20G0684778	Forte Securitizadora S.A.	445ª	20.06.2025	IPCA + 8,00% a.a.	A- - SR Rating	5;12;13;2;	31.433	34.027
20G0684779	Forte Securitizadora S.A.	447ª	20.06.2025	IPCA + 8,00% a.a.	A- - SR Rating	5;12;13;2;	26.758	31.399
20G0684823	Forte Securitizadora S.A.	439ª	20.06.2025	IPCA + 16,00% a.a.	brA- SR Rating	5;12;13;2;	9.119	12.438
20G0684828	Forte Securitizadora S.A.	448ª	20.06.2025	IPCA + 16,00% a.a.	BBB - SR Rating	5;12;13;2;	11.078	13.137
20H0225976	Forte Securitizadora S.A.	449ª	20.07.2025	IPCA + 8,50% a.a.	N/A	3;5;6;11;14	42.241	39.703
20H0225977	Forte Securitizadora S.A.	451ª	20.07.2025	IPCA + 8,50% a.a.	N/A	3;5;6;11;14	14.525	14.410
20H0225978	Forte Securitizadora S.A.	453ª	20.07.2025	IPCA + 8,50% a.a.	N/A	5,5,3,14,6,1	6.820	7.311
20H0225979	Forte Securitizadora S.A.	455ª	20.07.2025	IPCA + 8,50% a.a.	N/A	5,5,3,14,6,1	13.513	12.587
20H0225980	Forte Securitizadora S.A.	450ª	20.07.2025	IPCA + 11,50% a.a.	N/A	3;5;6;11;14	19.775	21.775
20H0225981	Forte Securitizadora S.A.	452ª	20.07.2025	IPCA + 11,50% a.a.	N/A	3;5;6;11;14	14.525	15.708
20H0225982	Forte Securitizadora S.A.	454ª	20.07.2025	IPCA + 11,50% a.a.	N/A	5,5,3,14,6,1	7.105	9.161
20H0225983	Forte Securitizadora S.A.	456ª	20.07.2025	IPCA + 11,50% a.a.	N/A	5,5,3,14,6,1	13.512	17.279

Código	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Rating	Garantias	Quantidade	Valor Contábil
20L0504499	Forte Securitizadora S.A.	491ª	20.12.2025	IPCA + 8,56% a.a.	N/A	1;5;6;15;16	101.400	133.528
20L0504500	Forte Securitizadora S.A.	498ª	20.12.2025	IPCA + 12,56% a.a.	N/A	5,5,6,1	35.000	44.136
20L0504501	Forte Securitizadora S.A.	491ª a 498ª	20.12.2025	IPCA + 8,56% a.a.	N/A	6;1;12;5	23.030	26.925
20L0505084	Forte Securitizadora S.A.	492ª	20.12.2027	IPCA + 12,56% a.a.	N/A	1;5;6;15;16	90.000	127.848
20L0505190	Forte Securitizadora S.A.	494ª	20.12.2027	IPCA + 12,56% a.a.	N/A	5,5,6,1	25.000	31.628
20L0505193	Forte Securitizadora S.A.	491ª a 498ª	20.12.2027	IPCA + 12,56% a.a.	N/A	1;6;5;3	22.949	27.506
20L0592421	Forte Securitizadora S.A.	487ª	20.06.2027	IPCA + 11,50% a.a.	BB- - Austin Rating	1;6;5;10	2.100	1.489
20L0592423	Forte Securitizadora S.A.	488ª	20.06.2027	IPCA + 19,45% a.a.	BB- - Austin Rating	1;6;5;10	2.380	1.858
21B0656297	Forte Securitizadora S.A.	503ª	20.03.2026	IPCA + 9.50% a.a.	N/A	5,7,3,14,6,11	14.910	14.068
21B0656306	Forte Securitizadora S.A.	504ª	20.03.2026	IPCA + 14,50% a.a.	N/A	5,7,3,14,6,11	3.195	2.927
21C0529621	Forte Securitizadora S.A.	519ª a 522ª	20.03.2031	IPCA + 9,15% a.a.	N/A	N/A	1.205	1.023
21C0529641	Forte Securitizadora S.A.	519ª a 522ª	20.03.2031	IPCA + 9,15% a.a.	N/A	N/A	2.140	1.864
21C0678164	Forte Securitizadora S.A.	515ª	20.04.2031	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	5,6,11	582	386
21C0678189	Forte Securitizadora S.A.	516ª	20.04.2031	IPCA + 15,67% a.a.	N/A	5,6,11	1.560	1.255
21D0503169	Forte Securitizadora S.A.	524ª	20.04.2028	IPCA + 11,00% a.a.	N/A	4,7,3,14,6,11	2.150	818
21D0503171	Forte Securitizadora S.A.	526ª	20.04.2028	IPCA + 11,00% a.a.	N/A	4,7,3,14,6,11	951	449
21D0805847	Forte Securitizadora S.A.	535ª	20.06.2029	IPCA + + 10,15% a.a.	N/A	5,3,14,11	20.800	19.008
21D0805849	Forte Securitizadora S.A.	536ª	20.06.2029	IPCA + + 14,00% a.a.	N/A	5,3,14,11	3.500	3.193
21E0823441	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	1ª	22.09.2036	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	8.000	9.447
21F0950048	Forte Securitizadora S.A.	575ª a 583ª	20.06.2028	IPCA + 9,50% a.a.	N/A	N/A	29.774	27.490

Código	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Rating	Garantias	Quantidade	Valor Contábil
21F0950049	Forte Securitizadora S.A.	575ª a 583ª	20.06.2028	IPCA + 9,50% a.a.	N/A	N/A	5.664	5.218
21F0950051	Forte Securitizadora S.A.	575ª a 583ª	20.06.2028	IPCA + 9,50% a.a.	N/A	N/A	3.000	2.772
21F0953750	Forte Securitizadora S.A.	563ª a 574ª	20.08.2029	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	11.375	9.905
21F1150244	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	4ª	20.07.2028	IPCA + 14,00% a.a.	N/A	6;5;12;5;3	6.300	5.870
21F1150248	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	5ª	20.07.2028	IPCA + 8,50% a.a.	N/A	6;5;12;5;3	2.700	2.493
21G0064620	Forte Securitizadora S.A.	584ª a 585ª	20.07.2026	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	32.858	40.542
21G0064621	Forte Securitizadora S.A.	584ª a 585ª	20.07.2026	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	45.000	57.912
21G0511750	Forte Securitizadora S.A.	586ª a 587ª	20.01.2029	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	N/A	18.332	16.145
21G0511751	Forte Securitizadora S.A.	586ª a 587ª	20.01.2029	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	N/A	1.181	1.070
21H0042096	Forte Securitizadora S.A.	606ª a 607ª	20.07.2029	IPCA + 9,50% a.a.	N/A	N/A	6.963	6.632
21H0042097	Forte Securitizadora S.A.	606ª a 607ª	20.07.2029	IPCA + 9,50% a.a.	N/A	N/A	25.635	25.684
21H0769214	Forte Securitizadora S.A.	598ª a 605ª	20.08.2026	IPCA + 9,25% a.a.	N/A	N/A	3.846	2.363
21H0769216	Forte Securitizadora S.A.	598ª a 605ª	20.08.2026	IPCA + 9,25% a.a.	N/A	N/A	17.470	12.010
21H0769217	Forte Securitizadora S.A.	598ª a 605ª	20.08.2026	IPCA + 9,25% a.a.	N/A	N/A	41.773	25.661
21H0769218	Forte Securitizadora S.A.	598ª a 605ª	20.08.2026	IPCA + 9,25% a.a.	N/A	N/A	73.293	52.521
21H0769219	Forte Securitizadora S.A.	598ª a 605ª	20.08.2026	IPCA + 9,25% a.a.	N/A	6;1;4	1.107	608
21H0769220	Forte Securitizadora S.A.	598ª a 605ª	20.08.2026	IPCA + 10,50% a.a.	N/A	6;1;4	1.547	952
21H0850177	Opea Securitizadora S.A.	381ª	20.08.2031	IPCA + 12,00% a.a.	N/A	1;17;6;5;3	1.973	1.912
21H0853779	Forte Securitizadora S.A.	588ª a 597ª	20.08.2036	IPCA + 7,50% a.a.	N/A	N/A	6.454	3.274
21H0853780	Forte Securitizadora S.A.	588ª a 597ª	20.08.2036	IPCA + 7,50% a.a.	N/A	N/A	4.187	2.568

Código	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Rating	Garantias	Quantidade	Valor Contábil
21H0853781	Forte Securitizadora S.A.	588ª a 597ª	20.08.2036	IPCA + 7,50% a.a.	N/A	N/A	12.187	6.183
21H0853789	Forte Securitizadora S.A.	588ª a 597ª	20.08.2036	IPCA + 7,50% a.a.	N/A	N/A	4.063	2.457
21H0921850	Forte Securitizadora S.A.	608ª a 615ª	20.09.2031	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	3.300	3.613
21H0921852	Forte Securitizadora S.A.	608ª a 615ª	20.09.2031	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	601	733
21H0921853	Forte Securitizadora S.A.	608ª a 615ª	20.09.2031	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	763	806
21H0921854	Forte Securitizadora S.A.	608ª a 615ª	20.09.2031	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	398	441
21H0921855	Forte Securitizadora S.A.	608ª a 615ª	20.09.2031	IPCA + 10,00% a.a.	BBB / BB- SR Rating	6;1;5	800	852
21H0921856	Forte Securitizadora S.A.	608ª a 615ª	20.09.2031	IPCA + 15,00% a.a.	BBB / BB- SR Rating	6;1;5	200	231
21H1029303	Forte Securitizadora S.A.	616ª a 627ª	20.02.2034	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	5;1;3;15	32.627	38.360
21H1029304	Forte Securitizadora S.A.	616ª a 627ª	20.02.2034	IPCA + 12,34% a.a.	N/A	5;1;3;15	13.906	18.023
21H1029305	Forte Securitizadora S.A.	616ª a 627ª	20.02.2034	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	N/A	181.061	227.083
21H1029306	Forte Securitizadora S.A.	616ª a 627ª	20.02.2034	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	N/A	77.599	99.919
21H1029309	Forte Securitizadora S.A.	616ª a 627ª	20.02.2034	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	N/A	10.683	14.149
21H1029310	Forte Securitizadora S.A.	616ª a 627ª	20.02.2034	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	N/A	10.846	12.343
21H1029311	Forte Securitizadora S.A.	616ª a 627ª	20.02.2034	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	N/A	24.500	31.306
21H1029315	Forte Securitizadora S.A.	616ª a 627ª	20.02.2034	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	N/A	10.500	13.516
21I0663725	Forte Securitizadora S.A.	628ª a 637ª	20.09.2031	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	32.400	35.714
21I0663726	Forte Securitizadora S.A.	628ª a 637ª	20.09.2031	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	189	216
21I0663727	Forte Securitizadora S.A.	630ª	20.09.2031	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	1;6;4;12;3;14	3.578	3.785
21I0663728	Forte Securitizadora S.A.	630ª	20.09.2031	IPCA + 17,50% a.a.	N/A	1;6;4;12;3;14	2.381	2.568

Código	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Rating	Garantias	Quantidade	Valor Contábil
21J0856192	Forte Securitizadora S.A.	649ª	20.04.2029	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	13.381	10.828
21J0989453	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	19ª	20.10.2032	IPCA + 11,00% a.a.	N/A	N/A	40.251	50.620
21J0989842	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	20ª	20.10.2032	IPCA + 15,20% a.a.	N/A	N/A	35.791	46.750
21L1228732	Forte Securitizadora S.A.	699ª a 700ª	20.12.2028	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	1;6;5;2;3	4.898	4.576
22A0896533	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	41ª	20.01.2024	IPCA + 14,00% a.a.	N/A	7;4	9.046	9.576
22A0933881	Forte Securitizadora S.A.	685ª	20.01.2037	IPCA + 11,00% a.a.	N/A	1;6;5;14;3	19.557	23.397
22B0679129	Forte Securitizadora S.A.	715ª a 718ª	20.02.2030	IPCA + 11,50% a.a.	N/A	1;5;3	5.280	4.450
19K1139246	Forte Securitizadora S.A.	338ª	21.11.2025	IPCA + 16,64% a.a.	Austin Rating	3;6;11;14	244	243
21I0955277	Opea Securitizadora S.A.	376ª	24.09.2025	IPCA + 8,50% a.a.	N/A	3;4;5;6;9	665	770
21F0953757	Forte Securitizadora S.A.	572ª	22.07.2030	IPCA + 13,65% a.a.	N/A	2;3;5;6	3.900	3.985
21F0953755	Forte Securitizadora S.A.	571ª	22.07.2030	IPCA + 10,00% a.a.	A BB+	2;3;5;6;12;14;15	9.100	9.294
21L1228734	Forte Securitizadora S.A.	700ª	22.07.2030	IPCA + 13,00% a.a.	N/A	1;3;4;11	50	51
20G0661483	Forte Securitizadora S.A.	459ª	20.01.2026	IPCA + 15.8 %	N/A	1;3;7;14	253	119
							1.820.819	**2.049.350**

Em 31 de dezembro de 2022

Código	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Rating	Garantias	Quantidade	Valor Contábil
19L0853159	Opea Securitizadora S.A.	243ª	24.12.2031	CDI + 4,20% a.a.	N/A	4;7	45.467	45.650
20F0692684	Ourinvest Securitizadora	28ª	15.06.2027	CDI + 7,00% a.a.	N/A	11;4;3;7	9.861	8.641
19F0271928	Forte Securitizadora S.A.	245ª a 250ª	20.06.2029	IPCA + 11,00% a.a.	N/A	2;6;3;1;5	800	692
19H0167424	Forte Securitizadora S.A.	274ª	20.05.2025	IGPM + 10,00% a.a.	N/A	11;6;4;2	10.500	5.677
19J0713614	Forte Securitizadora S.A.	301ª	20.09.2027	IGPM + 10,00% a.a.	B- - Austin Rating	2;10;11;5;9	14.000	20.846
19J0713616	Forte Securitizadora S.A.	303ª	20.09.2027	IGPM + 10,00% a.a.	B- - Austin Rating	2;10;11;5;9	5.000	5.535
19K1139241	Forte Securitizadora S.A.	337ª	20.11.2025	IGPM + 9,50% a.a.	brBB+(sf) - Austin Rating	6;10;11;5	18.000	18.889
19K1139247	Forte Securitizadora S.A.	340ª	20.11.2025	IGPM + 16,64% a.a.	brBB-(sf) - Austin Rating	6;10;11;5	4.000	4.342
19K1139248	Forte Securitizadora S.A.	342ª	20.11.2025	IGPM + 16,64% a.a.	brBB-(sf) - Austin Rating	6;10;11;5	14.700	15.624
19L0882495	Forte Securitizadora S.A.	345ª	20.02.2029	IGPM + 13,00% a.a.	BB- - Austin Rating	6;10;5;11	10.640	13.037
19L0882537	Forte Securitizadora S.A.	347ª	20.02.2029	IGPM + 13,00% a.a.	BB- - Austin Rating	6;10;5;11	9.860	12.155
20F0736267	Forte Securitizadora S.A.	421ª	20.12.2032	IGPM + 10,00% a.a.	N/A	11;14;3	5.000	6.708
20F0736289	Forte Securitizadora S.A.	422ª	20.12.2032	IPGM + 13,00% a.a.	N/A	1;2;3;5;14	22.600	35.214
20F0736290	Forte Securitizadora S.A.	425ª	20.12.2032	IPGM + 13,00% a.a.	N/A	1;2;3;5;14	3.400	4.552
20F0736292	Forte Securitizadora S.A.	423ª	20.12.2032	IGPM + 19,50% a.a.	B- - Austin Rating	1;3;4;14	15.050	24.498
20G0684775	Forte Securitizadora S.A.	441ª	20.06.2025	IPCA + 8,00% a.a.	brA- - SR Rating	2;5;12;13	35.903	39.232
20L0483914	Forte Securitizadora S.A.	478ª	20.04.2026	IGPM + 16,00% a.a.	N/A	5,6,1	1.238	784
20L0483917	Forte Securitizadora S.A.	480ª	20.04.2026	IGPM + 16,00% a.a.	N/A	5,6,1	1.600	1.080
20L0483921	Forte Securitizadora S.A.	482ª	20.04.2026	IGPM + 16,00% a.a.	N/A	5,6,1	1.032	670

Código	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Rating	Garantias	Quantidade	Valor Contábil
20L0483929	Forte Securitizadora S.A.	477ª	20.04.2026	IGPM + 10,47% a.a.	N/A	5,6,1	1.765	1.121
21F0190223	Forte Securitizadora S.A.	559ª a 562ª	20.06.2031	IGPM + 9,00% a.a.	N/A	N/A	2.730	2.880
21F0190224	Forte Securitizadora S.A.	559ª a 562ª	20.06.2031	IGPM + 9,00% a.a.	N/A	N/A	1.170	1.244
19D1329451	Forte Securitizadora S.A.	219ª	20.11.2026	IGPM + 16,00% a.a.	BB- - Austin	6;5;2;10;11	1.200	1.056
19K1139242	Forte Securitizadora S.A.	339ª	20.11.2025	IGPM + 9,50% a.a.	brBB+(sf) - Austin Rating	6;10;11;5	4.000	5.196
19K1139243	Forte Securitizadora S.A.	341ª	20.11.2025	IGPM + 9,50% a.a.	brBB+(sf) - Austin Rating	6;10;11;5	32.800	35.979
20A0811991	Forte Securitizadora S.A.	361ª	20.09.2027	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	6;2;11;4	5.000	3.728
20D1003071	Forte Securitizadora S.A.	395ª	20.05.2030	IPCA + 7,50% a.a.	N/A	1;2;3;5;6;7	21.575	16.165
20D1003072	Forte Securitizadora S.A.	398ª	20.05.2030	IPCA + 7,50% a.a.	N/A	1;2;3;5;6;7	5.000	3.570
20D1003076	Forte Securitizadora S.A.	399ª	20.05.2030	IPCA + 10,50% a.a.	N/A	1;2;3;5;6;7	5.495	4.231
20D1003079	Forte Securitizadora S.A.	396ª	20.05.2030	IPCA + 10,50% a.a.	N/A	1;2;3;5;6;7	1.005	729
20D1003081	Forte Securitizadora S.A.	400ª	20.05.2030	IPCA + 14,50% a.a.	N/A	1;2;3;5;6;7	1.500	1.142
20F0638988	Forte Securitizadora S.A.	417ª	20.07.2030	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	1;3;5;6;14	1.968	1.769
20F0638993	Forte Securitizadora S.A.	418ª	20.07.2030	IPCA + 16,25% a.a.	N/A	1;3;5;6;14	1.312	1.198
20G0684774	Forte Securitizadora S.A.	438ª	20.06.2025	IPCA + 8,00% a.a.	brA- - SR Rating	5;12;13;2	47.646	55.597
20G0684776	Forte Securitizadora S.A.	443ª	20.06.2025	IPCA + 8,00% a.a.	brA- - SR Rating	2;5;12;13	16.593	18.440
20G0684778	Forte Securitizadora S.A.	445ª	20.06.2025	IPCA + 8,00% a.a.	A- - SR Rating	5;12;13;2;	31.433	34.639
20G0684779	Forte Securitizadora S.A.	447ª	20.06.2025	IPCA + 8,00% a.a.	A- - SR Rating	5;12;13;2;	26.758	27.538
20G0684823	Forte Securitizadora S.A.	439ª	20.06.2025	IPCA + 16,00% a.a.	brA- SR Rating	5;12;13;2;	9.119	7.840
20G0684828	Forte Securitizadora S.A.	448ª	20.06.2025	IPCA + 16,00% a.a.	BBB - SR Rating	5;12;13;2;	11.078	13.021

Código	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Rating	Garantias	Quantidade	Valor Contábil
20H0206725	Forte Securitizadora S.A.	391ª	20.07.2024	IPCA + + 9,47% a.a.	N/A	5,3,14,6,1	2.359	689
20H0206726	Forte Securitizadora S.A.	393ª	20.07.2024	IPCA + + 9,47% a.a.	N/A	5,3,14,6,1	630	246
20H0206727	Forte Securitizadora S.A.	390ª	20.07.2024	IPCA + 17,50% a.a.	BB- - Austin Rating	1;6;5;3	1.000	254
20H0206728	Forte Securitizadora S.A.	389ª a 394ª	20.07.2024	IPCA + 17,50% a.a.	BB- - Austin Rating	1;6;5;3	1.287	385
20H0225976	Forte Securitizadora S.A.	449ª	20.07.2025	IPCA + 8,50% a.a.	N/A	3;5;6;11;14	42.241	51.672
20H0225977	Forte Securitizadora S.A.	451ª	20.07.2025	IPCA + 8,50% a.a.	N/A	3;5;6;11;14	14.525	17.457
20H0225978	Forte Securitizadora S.A.	453ª	20.07.2025	IPCA + 8,50% a.a.	N/A	5,5,3,14,6,1	6.820	7.980
20H0225979	Forte Securitizadora S.A.	455ª	20.07.2025	IPCA + 8,50% a.a.	N/A	5,5,3,14,6,1	13.513	15.711
20H0225980	Forte Securitizadora S.A.	450ª	20.07.2025	IPCA + 11,50% a.a.	N/A	3;5;6;11;14	19.775	23.964
20H0225981	Forte Securitizadora S.A.	452ª	20.07.2025	IPCA + 11,50% a.a.	N/A	3;5;6;11;14	14.525	17.473
20H0225982	Forte Securitizadora S.A.	454ª	20.07.2025	IPCA + 11,50% a.a.	N/A	5,5,3,14,6,1	7.105	9.594
20H0225983	Forte Securitizadora S.A.	456ª	20.07.2025	IPCA + 11,50% a.a.	N/A	5,5,3,14,6,1	13.512	15.723
20L0504499	Forte Securitizadora S.A.	491ª	20.12.2025	IPCA + 8,56% a.a.	N/A	1;5;6;15;16	66.900	79.823
20L0504500	Forte Securitizadora S.A.	498ª	20.12.2025	IPCA + 12,56% a.a.	N/A	5,5,6,1	35.000	46.603
20L0504501	Forte Securitizadora S.A.	491ª a 498ª	20.12.2025	IPCA + 8,56% a.a.	N/A	6;1;12;5	23.030	23.811
20L0505084	Forte Securitizadora S.A.	492ª	20.12.2027	IPCA + 12,56% a.a.	N/A	1;5;6;15;16	90.000	109.415
20L0505190	Forte Securitizadora S.A.	494ª	20.12.2027	IPCA + 12,56% a.a.	N/A	5,5,6,1	25.000	28.625
20L0505193	Forte Securitizadora S.A.	491ª a 498ª	20.12.2027	IPCA + 12,56% a.a.	N/A	1;6;5;3	22.949	23.755
20L0592421	Forte Securitizadora S.A.	487ª	20.06.2027	IPCA + 11,50% a.a.	BB- - Austin Rating	1;6;5;10	2.100	1.686
20L0592423	Forte Securitizadora S.A.	488ª	20.06.2027	IPCA + 19,45% a.a.	BB- - Austin Rating	1;6;5;10	2.380	2.011

Código	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Rating	Garantias	Quantidade	Valor Contábil
21A0796001	Forte Securitizadora S.A.	499ª	20.11.2031	IPCA + 8,25% a.a.	N/A	5,3,14,6,1	4.716	4.186
21A0796002	Forte Securitizadora S.A.	500ª	20.11.2031	IPCA + 12,08% a.a	N/A	5,3,14,6,1	3.225	2.957
21B0656297	Forte Securitizadora S.A.	503ª	20.03.2026	IPCA + 9.50% a.a.	N/A	5,7,3,14,6,11	14.910	15.739
21B0656306	Forte Securitizadora S.A.	504ª	20.03.2026	IPCA + 14,50% a.a.	N/A	5,7,3,14,6,11	3.195	3.252
21C0529621	Forte Securitizadora S.A.	519ª a 522ª	20.03.2031	IPCA + 9,15% a.a.	N/A	N/A	1.205	1.076
21C0529641	Forte Securitizadora S.A.	519ª a 522ª	20.03.2031	IPCA + 9,15% a.a.	N/A	N/A	2.140	2.099
21C0678164	Forte Securitizadora S.A.	515ª	20.04.2031	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	5,6,11	582	483
21C0678189	Forte Securitizadora S.A.	516ª	20.04.2031	IPCA + 15,67% a.a.	N/A	5,6,11	1.560	1.489
21D0503169	Forte Securitizadora S.A.	524ª	20.04.2028	IPCA + 11,00% a.a.	N/A	4,7,3,14,6,11	2.150	1.439
21D0503170	Forte Securitizadora S.A.	525ª	20.04.2028	IPCA + 9% a.a.	N/A	4,7,3,14,6,11	644	464
21D0503171	Forte Securitizadora S.A.	526ª	20.04.2028	IPCA + 11,00% a.a.	N/A	4,7,3,14,6,11	951	692
21D0805847	Forte Securitizadora S.A.	535ª	20.06.2029	IPCA + + 10,15% a.a.	N/A	5,3,14,11	20.800	20.663
21D0805849	Forte Securitizadora S.A.	536ª	20.06.2029	IPCA + + 14,00% a.a.	N/A	5,3,14,11	3.500	3.158
21E0801562	Forte Securitizadora S.A.	488ª	17.04.2030	IPCA + 15,21% a.a.	N/A	1;6;5;10	4.000	3.977
21E0823441	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	1ª	22.09.2036	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	8.000	8.937
21F0950048	Forte Securitizadora S.A.	575ª a 583ª	20.06.2028	IPCA + 9,50% a.a.	N/A	N/A	29.472	28.735
21F0950049	Forte Securitizadora S.A.	575ª a 583ª	20.06.2028	IPCA + 9,50% a.a.	N/A	N/A	5.636	5.275
21F0950051	Forte Securitizadora S.A.	575ª a 583ª	20.06.2028	IPCA + 9,50% a.a.	N/A	N/A	3.000	2.983
21F0953750	Forte Securitizadora S.A.	563ª a 574ª	20.08.2029	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	11.375	11.276
21F1150244	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	4ª	20.07.2028	IPCA + 14,00% a.a.	N/A	6;5;12;5;3	6.300	7.017

Código	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Rating	Garantias	Quantidade	Valor Contábil
21F1150248	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	5ª	20.07.2028	IPCA + 8,50% a.a.	N/A	6;5;12;5;3	2.700	2.517
21G0064620	Forte Securitizadora S.A.	584ª a 585ª	20.07.2026	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	32.858	36.499
21G0064621	Forte Securitizadora S.A.	584ª a 585ª	20.07.2026	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	45.000	50.077
21G0511750	Forte Securitizadora S.A.	586ª a 587ª	20.01.2029	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	N/A	18.002	15.151
21G0511751	Forte Securitizadora S.A.	586ª a 587ª	20.01.2029	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	N/A	961	838
21H0042096	Forte Securitizadora S.A.	606ª a 607ª	20.07.2029	IPCA + 9,50% a.a.	N/A	N/A	6.963	6.435
21H0042097	Forte Securitizadora S.A.	606ª a 607ª	20.07.2029	IPCA + 9,50% a.a.	N/A	N/A	25.635	24.708
21H0769214	Forte Securitizadora S.A.	598ª a 605ª	20.08.2026	IPCA + 9,25% a.a.	N/A	N/A	3.846	4.347
21H0769216	Forte Securitizadora S.A.	598ª a 605ª	20.08.2026	IPCA + 9,25% a.a.	N/A	N/A	17.470	19.752
21H0769217	Forte Securitizadora S.A.	598ª a 605ª	20.08.2026	IPCA + 9,25% a.a.	N/A	N/A	41.773	44.647
21H0769218	Forte Securitizadora S.A.	598ª a 605ª	20.08.2026	IPCA + 9,25% a.a.	N/A	N/A	73.293	103.400
21H0769219	Forte Securitizadora S.A.	598ª a 605ª	20.08.2026	IPCA + 9,25% a.a.	N/A	6;1;4	732	716
21H0769220	Forte Securitizadora S.A.	598ª a 605ª	20.08.2026	IPCA + 10,50% a.a.	N/A	6;1;4	985	995
21H0850177	Opea Securitizadora S.A.	381ª	20.08.2031	IPCA + 12,00% a.a.	N/A	1;17;6;5;3	8.467	8.163
21H0853779	Forte Securitizadora S.A.	588ª a 597ª	20.08.2036	IPCA + 7,50% a.a.	N/A	N/A	12.563	9.543
21H0853780	Forte Securitizadora S.A.	588ª a 597ª	20.08.2036	IPCA + 7,50% a.a.	N/A	N/A	4.187	3.807
21H0853781	Forte Securitizadora S.A.	588ª a 597ª	20.08.2036	IPCA + 7,50% a.a.	N/A	N/A	12.187	10.469

Código	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Rating	Garantias	Quantidade	Valor Contábil
21H0853789	Forte Securitizadora S.A.	588ª a 597ª	20.08.2036	IPCA + 7,50% a.a.	N/A	N/A	4.063	3.438
21H0921850	Forte Securitizadora S.A.	608ª a 615ª	20.09.2031	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	3.300	3.176
21H0921852	Forte Securitizadora S.A.	608ª a 615ª	20.09.2031	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	601	590
21H0921853	Forte Securitizadora S.A.	608ª a 615ª	20.09.2031	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	763	728
21H0921854	Forte Securitizadora S.A.	608ª a 615ª	20.09.2031	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	398	386
21H0921855	Forte Securitizadora S.A.	608ª a 615ª	20.09.2031	IPCA + 10,00% a.a.	BBB / BB- SR Rating	6;1;5	800	777
21H0921856	Forte Securitizadora S.A.	608ª a 615ª	20.09.2031	IPCA + 15,00% a.a.	BBB / BB- SR Rating	6;1;5	200	196
21H1029303	Forte Securitizadora S.A.	616ª a 627ª	20.02.2034	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	5;1;3;15	28.487	28.055
21H1029304	Forte Securitizadora S.A.	616ª a 627ª	20.02.2034	IPCA + 12,34% a.a.	N/A	5;1;3;15	12.133	12.859
21H1029305	Forte Securitizadora S.A.	616ª a 627ª	20.02.2034	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	N/A	181.061	192.762
21H1029306	Forte Securitizadora S.A.	616ª a 627ª	20.02.2034	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	N/A	77.599	88.108
21H1029309	Forte Securitizadora S.A.	616ª a 627ª	20.02.2034	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	N/A	10.683	11.740
21H1029310	Forte Securitizadora S.A.	616ª a 627ª	20.02.2034	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	N/A	10.846	11.111
21H1029311	Forte Securitizadora S.A.	616ª a 627ª	20.02.2034	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	N/A	24.500	27.974
21H1029315	Forte Securitizadora S.A.	616ª a 627ª	20.02.2034	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	N/A	10.500	11.766
21I0663725	Forte Securitizadora S.A.	628ª a 637ª	20.09.2031	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	32.400	33.469
21I0663726	Forte Securitizadora S.A.	628ª a 637ª	20.09.2031	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	189	204

Código	Emissor	Série	Vencimento	Remuneração	Rating	Garantias	Quantidade	Valor Contábil
21I0663727	Forte Securitizadora S.A.	630ª	20.09.2031	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	1;6;4;12;3;14	3.578	3.646
21I0663728	Forte Securitizadora S.A.	630ª	20.09.2031	IPCA + 17,50% a.a.	N/A	1;6;4;12;3;14	2.381	2.434
21I0887723	Forte Securitizadora S.A.	640ª a 647ª	20.03.2025	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	3.900	2.771
21I0888511	Forte Securitizadora S.A.	640ª a 647ª	20.03.2025	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	2.600	1.873
21I0888512	Forte Securitizadora S.A.	642ª	20.03.2025	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	1;5;3;14	1.808	1.653
21I0888513	Forte Securitizadora S.A.	642ª	20.03.2025	IPCA + 14,38% a.a.	N/A	1;5;3;14	1.204	1.104
21J0856192	Forte Securitizadora S.A.	649ª	20.04.2029	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	N/A	13.381	13.509
21J0989453	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	19ª	20.10.2032	IPCA + 11,00% a.a.	N/A	N/A	40.251	44.254
21J0989842	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	20ª	20.10.2032	IPCA + 15,20% a.a.	N/A	N/A	35.791	39.351
21L1228732	Forte Securitizadora S.A.	699ª a 700ª	20.12.2028	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	1;6;5;2;3	4.226	4.523
22A0896533	Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	41ª	20.01.2024	IPCA + 14,00% a.a.	N/A	7;4	9.046	9.974
22A0933881	Forte Securitizadora S.A.	685ª	20.01.2037	IPCA + 11,00% a.a.	N/A	1;6;5;14;3	19.557	20.373
22B0679128	Forte Securitizadora S.A.	715ª a 718ª	20.02.2030	IPCA + 9,00% a.a.	N/A	1;5;3	7.920	7.499
22B0679129	Forte Securitizadora S.A.	715ª a 718ª	20.02.2030	IPCA + 11,50% a.a.	N/A	1;5;3	5.280	5.040
22C0051943	Forte Securitizadora S.A.	705ª a 712ª	20.10.2028	IPCA + 10,00% a.a.	N/A	1;12;5;4	25.082	28.078
22C0052050	Forte Securitizadora S.A.	705ª a 712ª	20.10.2028	IPCA + 12,60% a.a.	N/A	1;12;5;4	15.668	16.499
							1.887.628	**2.075.667**

1. Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
2. Coobrigação;
3. Fundo de Reserva;
4. Alienação Fiduciária dos imóveis;
5. Alienação Fiduciária de cotas ou ações de SPE;
6. Fiança;
7. Aval;
8. Subordinação;
9. Hipoteca;
10. Fundo;
11. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
12. Cessão Fiduciária de Conta Vinculada;
13. Seguro;
14. Fundo de obras;
15. Fundo de juros;
16. Fundo operacional.

Não foi identificada inadimplência nos fluxos de recebimento dos CRIs. Sendo assim não foram constituídas provisões para perdas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

Os certificados de recebíveis imobiliários foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

A movimentação dos CRIs durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 pode ser assim demonstrada:

Saldo em 31/12/2021	**1.746.085**
	1.327.942
Rendas	429.220
Amortizações / rendimentos recebidos	(1.129.469)
Vendas	(298.113)
Saldo em 31/12/2022	**2.075.665**
Aquisições	126.732
Rendas	156.907
Amortizações / rendimentos recebidos	(216.925)
Vendas	(93.029)
Saldo em 31/12/2023	**2.049.350**

6. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não pode utilizar estratégias com derivativos como parte de sua política de investimentos.

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Riscos macroeconômicos e regulatórios

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização
O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar 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. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Riscos de mercado
Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os cotistas.

Riscos do Fundo

Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos alvo ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos alvo, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos atrelados aos ativos investidos

O administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Riscos de crédito

Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos outros ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo.

Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de liquidez
Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo 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 nº 476/09, 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 qualificados, assim definidos nos termos da resolução CVM nº 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos ativos alvo
Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo
O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos ativos alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros ativos alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos alvo pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir ativos alvo derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

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

Risco de diluição da participação do cotista
O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral
Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores
É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A lei nº 8.668/93, conforme alterada pela lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de investimento imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Nos termos da lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) (a) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Como as cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas.

Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco regulatório
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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de despesas extraordinárias
O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como 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.

Risco dos ativos alvo

Riscos relacionados aos ativos alvo
Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das cotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos ativos alvo envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos ativos alvo acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos ativos alvo, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação
Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos ativos alvo e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo
A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

Risco de reclamações de terceiros
Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias
O Fundo, como proprietário dos ativos alvo, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Riscos ambientais
Há o risco que ocorram problemas ambientais nos ativos alvo que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

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

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

Riscos de desvalorização dos ativos alvo e condições externas
O valor dos ativos alvo está sujeito 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 e a expectativa de retorno dos ativos alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Risco de derivativos
Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

Risco de descontinuidade
A assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou ativos alvo
Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o administrador decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Riscos referentes à primeira emissão

Risco de conflito de interesses
Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 34 da instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Outros riscos

Demais riscos
O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

b) Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante análises qualitativas e quantitativas que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum default no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

8. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Hectare Capital Gestora de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

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

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota teórica e o patrimônio líquido médio nos exercícios foram os seguintes:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade	Patrimônio Líquido
De 01.01.2023 a 31.12.2023	116,4260	-4,26%	2.571.175
De 01.01.2022 a 31.12.2022	121,6068	3,47%	2.588.143

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

10. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração

O Fundo pagará, pela prestação de serviço de administração, gestão e controladoria de ativos e passivo, nos termos do Regulamento, uma remuneração anual , em valor equivalente ao somatório de (i) Valor fixo de R$ 1,2 (mil e duzentos Reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, e será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do banco liquidante do Fundo, (ii) Valor fixo de R$ 2 (dois mil Reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, e será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do Escriturador; e (iii) 1,20% do patrimônio líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R$10 (dez mil Reais) que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, que será composta da taxa de administração específica, da taxa de gestão e da taxa de controladoria.

Taxa de Administração Específica: Pelos serviços de administração, o Fundo pagará diretamente ao administrador a remuneração de 0,06% do patrimônio líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R$ 5 (cinco mil Reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo dia útil a base de 1/252 ou caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas a critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculada e provisionada com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento do remuneração. A taxa de administração específica será paga mensalmente, até o 5° dia útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo. Adicionalmente, o Administrador será remunerado pela sua participação em assembleias gerais/reuniões, no valor equivalente a R$0,5 (quinhentos reais) por hora/homem.

Taxa de Gestão: Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao gestor a remuneração de 0,99% do patrimônio líquido do Fundo, calculada e provisionada todo dia útil a base de 1/252 ou caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculada e provisionada diariamente com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A taxa de gestão será paga mensalmente, até o 5° dia útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do fundo. A taxa de gestão somente será aplicável a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo.

Taxa de Controladoria: Pelos serviços de controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Controlador a remuneração anual de 0,15% do patrimônio líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R$ 5, que será corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo dia útil a base de 1/252 ou caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculada e provisionada diariamente com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A taxa de controladoria será paga mensalmente, até o 5° dia útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a despesa com taxa de administração, gestão e controladoria foi de R$ 13.894 (R$ 23.255 em 2022).

b) Taxa de performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao gestor, a partir do mês que ocorrer a primeira integralização de cotas. A taxa de performance será calculada da seguinte forma:

VT Performance = 0,10 x {[Resultado] – [PL Base * (1+ Índice de Correção)]}

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve despesa com taxa de performance (R$ 13.227 em 2022).

11. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

Em 31 de dezembro de 2023, o fundo possui 22.084.202,9039 cotas emitidas, perfazendo o montante de R$2.571.175 (22.084.202,9039 cotas, perfazendo o montante de R$2.588.143 em 2022).

No período de 25 de fevereiro de 2022 a 03 de março de 2022, foi realizada uma nova emissão de cotas, perfazendo um total de 1.771.763 cotas que foram integralizadas pelo montante de R$ 208.448.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não foi registrado "gastos na emissão de cotas – ofertas" (R$ 374 em 2022) e zero de valor remanescente das ofertas que ocorreram nos exercícios

A administradora fica autorizada, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pela gestora, a emitir novas cotas do Fundo para o fim exclusivo de aquisição dos ativos imobiliários, sem necessidade de aprovação em assembleia geral dos cotistas e alteração no Regulamento.

b) Amortizações e resgates de cotas

Não é permitido o resgate das cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

Não houve amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

c) Negociação das cotas em mercado secundário

As cotas do Fundo são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, pelo código HCTR11, sendo que a última negociação no exercício foi realizada em 31 de dezembro de 2023 no valor de R$ 39,46 (trinta e nove reais e quarenta e seis centavos) (R$ 100,24 (cem reais e vinte e quatro centavos) em 2022).

d) Constituição de reserva

Em 31 de dezembro de 2023, o resultado líquido do exercício é de R$ 124.785 (R$ R$ 323.547 em 2022). O montante de R$ 16.968 (R$ 35.331 em 2022) foi utilizado de reserva de lucro para a distribuição de dividendos, permanecendo o saldo negativo de R$ 6.957 em 31 de dezembro de 2023 (R$ 10.011 em 2022).

12. Legislação Tributária

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB n° 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 a 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 a 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 n° 1.585.

13. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 10, o Fundo possui saldo na data-base de 31 de dezembro de 2023 em conta corrente junto ao administrador de R$ 1 (R$ 8.249 em 2022).

O Fundo adquiriu durante os exercícios ativos financeiros com a Forte Securitizadora S.A., parte relacionada, conforme descrito na Nota Explicativa nº 5.

14. Política de distribuição de resultados

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

Abaixo apresentamos o demonstrativo de distribuição de dividendos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, cujo objetivo é ajustar o lucro contábil pelos efeitos não transitados pelo caixa do Fundo:

Hectare CE – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.248.180/0001-96
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstrações dos resultados financeiros	**2023**	**2022**
	Financeiro	Financeiro
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	114.847	247.976
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	10.528	-
	125.375	**247.976**
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	2.822	3.574
	2.822	**3.574**
(-) Taxa de administração	(13.009)	(20.893)
(-) Taxa de desempenho (performance)	-	(17.960)
(-) Auditoria independente	(25)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(395)	(392)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(11)	(138)
(-) Despesas jurídicas	(100)	(1)
(+/-) Outras receitas/despesas	(2.130)	(2.766)
	(15.670)	**(42.150)**
	112.527	**209.400**
Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	**112.527**	**209.400**
95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	**106.900**	**198.930**
(+) Lucro financeiro passível de distribuição		149.478
Rendimentos declarados	**125.228**	**358.878**
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	(117.499)	(334.585)
Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	**(7.729)**	(24.293)
Valores pagos referentes a exercícios anteriores	(24.293)	(32.500)
% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre (**)	111,29%	171,38%

(**) Nos exercícios o valor distribuído não ultrapassou o limite do Lucro Contábil.

15. Política de divulgação de informações

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, quando aplicáveis:

i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM n° 472;
ii. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas do item II do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39II da Instrução nº 472/08;
iii. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final se houver;
iv. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

a) Demonstração dos fluxos de caixa do período;
b) O relatório do administrador, nos termos do 2º Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.
Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) As demonstrações financeiras;
b) O parecer do Auditor Independente;
c) Relatório do Administrador, na forma do Anexo-39V da Instrução CVM nº 472/08.

v. Anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
vi. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária;
vii. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

16. Demandas judiciais

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

17. Outros assuntos

Em 27 de fevereiro de 2023 a Administradora do Fundo comunicou ao mercado:

Em decorrência da notícia veiculada pelo jornal Valor Econômico, em 24 de fevereiro de 2023, consta, entre outras informações, que o fundo R Cap 1810 Fundo de Fundos – Fundo de Investimentos Imobiliários ("XBXO11"), que tem um fundo imobiliário da gestora Hectare como principal cotista, tornou-se alvo de uma ação de execução que poderá lhe custar mais de R$ 150 milhões, considerando o valor do processo, multas e custas processuais.

A B3 solicitou esclarecimento sobre o item assinalado, com a sua confirmação ou não, bem como outras informações consideradas importantes para esta instituição.

Inicialmente, em conformidade à solicitação apresentada, a Vórtx destaca que o fundo R Cap 1810 Fundo de Fundos – Fundo de Investimentos Imobiliários ("XBOX11"), mencionado na notícia indicada, tem sua administração fiduciária e gestão de recursos realizada pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Monetar") e R Capital Asset Management Investimentos S.A. ("R Cap"), respectivamente, portanto, sem qualquer vínculo com a Administradora, no que tange à prestação de serviços de administração fiduciária, sendo a administração de riscos, acompanhamento de carteira e decisão de investimentos de responsabilidade destes prestadores de serviço.

Em que pese a ausência de vínculo imediato na prestação de serviços, a Vórtx recepcionou no dia 06 de fevereiro de 2023, na qualidade de parte interessada e não de notificada, e-mail citando uma notificação extrajudicial em nome do Sr. Rubens Elias Zogbi, requerente da ação ora noticiada, contudo, sem a devida notificação em forma de anexo citado no e-mail. Considerando a ausência do documento, a Vórtx solicitou o envio do anexo, para que pudesse tomar ciência de seu conteúdo, o que foi enviado pelo notificante no dia 15 de fevereiro de 2023 para apreciação ("Notificação Extrajudicial").

Tendo em vista o recebimento da referida notificação e considerando a análise de seu conteúdo, a Vórtx, na qualidade de Administradora de fundos de investimento cotistas do XBOX11, e em cumprimento ao seu dever fiduciário, nos termos do art. 96 da Instrução CVM n° 555/2014, notificou a Monetar no dia 22 de fevereiro de 2023, solicitando esclarecimentos pormenorizados acerca dos elementos tratados em sede de notificação, bem como demais impactos e projeções futuras e medidas que são e estão sendo adotadas para verificar se o valor da cota reflete adequadamente o "preço dos ativos" detidos pelo Fundo, assim como todos os ativos e passivos do mesmo.

A solicitação de esclarecimentos adicionais à Monetar pela Vórtx, decorre do fato de que a Notificação Extrajudicial recepcionada, não traz elementos suficientes para que esta Administradora entenda o ocorrido e tome eventuais medidas necessárias, sendo que, considerando que a Monetar é a atual administradora do XBOX11, esta possui informações sobre o fato narrado.

Em sequência aos questionamentos realizados, a Vórtx foi copiada, novamente na qualidade de parte interessada, no dia 23 de fevereiro de 2023, em contranotificação da Monetar à Notificação Extrajudicial, a qual descrevia em suma a não concordância da Monetar sobre os fatos trazidos, mas ainda não trazia elementos suficientes para que esta Administradora entenda o ocorrido e tome as eventuais medidas necessárias.

A Vórtx reforça que está atuando diligentemente quanto aos fatos noticiados, entretanto até a data e horário do presente protocolo, não recepcionou resposta específica aos seus questionamentos. Informa ainda que reiterou o pedido de esclarecimentos à Monetar no dia 26 de fevereiro de 2023.

Em 22 de fevereiro de 2023, houve atraso no recebimento de juros e amortização de alguns CRIs da Forte Securitizadora S.A, sendo essa notificada pelo Fundo em 03 de março de 2023. Em 07 de março de 2023, os fluxos em atraso foram recebidos, além das multas e encargos incorridos.

Para os CRIs que possuem como devedor o Grupo WAM, a fim de readequar suas estruturas de pessoas, processos e capital ao novo cenário macroeconômico de taxa de juros, menor velocidade de vendas e um maior nível de distrato, a operação de CRI ligado à companhia obteve waiver para readequação do fluxo de caixa e plano negócios, através da aprovação em Assembleia Geral de Titulares. Vale ressaltar que a operação conta com uma estrutura robusta de garantias, além de projetos que acumulam entre carteira de recebíveis e estoque de unidades mais de R$1,9 bilhão.

Para buscar soluções e preservar a saúde financeira do CRI cujo devedor é o Circuito de Compras, no dia 10 de abril de 2023 foi realizada Assembleia Geral de Titulares (“AGT”) onde os detentores do CRI deliberaram pela concessão de waiver para as obrigações pecuniárias de março de 2023 e aprovaram, entre abril (inclusive) e dezembro (inclusive) de 2023, (i) a concessão de carência nos pagamentos de principal e (ii) a concessão de carência em 50% do valor de juros. Em abril de 2023, as parcelas foram adimplidas em totalidade na sua respectiva data de aniversário, conforme aprovado em AGT.

Em 22 de março de 2023, foi recebido pedido do grupo Gramado Parks na figura do seu então administrador e pela decisão da 2ª Vara Judicial da Comarca de Gramado no Rio Grande do Sul de tutela cautelar para suspensão do pagamento dos CRIs onde o grupo Gramado Parks figura como devedora bem como a possibilidade de execução das garantias previstas nestes instrumentos. No dia 13 de maio de 2023, um despacho emitido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul autorizou a Securitizadora a retomar a cobrança dos recebíveis imobiliários e executar as garantias dos respectivos títulos cujos investidores haviam votado em Assembleia Geral de Titulares pelo vencimento antecipado dos CRIs. De acordo com a Lei 11 .101 /05 de Recuperação Judicial e Falência de Empresas, os créditos cedidos fiduciariamente, que garantem a propriedade fiduciária de direitos creditórios e/ou dos demais bens e direitos a ele atrelados, não são submetidos a efeitos de regime recuperacional. Em virtude da decisão liminar em favor dos investidores, nos dias 13 e 14 de junho de 2023, foi realizada uma reunião de atualização para informar aos detentores dos CRIs sobre uma notificação formal recebida pela Securitizadora, contendo proposta de acordo inicial proveniente da devedora. Os credores solicitaram maior detalhamento da proposta a fim de embasar a tomada de decisão com o devido rigor.

Em 12 de julho de 2023 a Administradora do Serra Verde Fundo de Investimento Imobiliário, publicou Fato Relevante, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM n° 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, com objetivo de informar aos seus cotistas e ao mercado em geral que ocorreu um impacto negativo no valor patrimonial do Fundo, com data base de 31 de dezembro de 2022, de 210,71% devido a um ajuste contábil de R$ 1.186.000,00 realizado a fim de refletir corretamente o resultado da Gramado Parks Investimentos e Intermediações S.A., empresa que compõe o ativo do Fundo.

Devido a todas as discussões relacionadas as condições de recuperabilidade dos CRIs acima citados, o administrador identificou a necessidade de ajuste do risco de crédito dos títulos, impactando o valor justo dos CRIs cujo devedor é a Gramado Parks em março e, novamente, em abril de 2023 e dos CRIs cujos devedores são Grupo WAM e Circuito de Compras em março de 2023.

18. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a administradora, não contratou os serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

19. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações financeiras.

21. Diretor e Contador

Erick Hayashida	Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Diretor	Contador CRC RJ - 124459/O

* * *