Vista Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 16.924.913/0001-34)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações financeiras

Exercício findo
Em 30 de junho de 2024

VISTA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

30 DE JUNHO DE 2024

CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais 7
Demonstrações dos resultados 8
Demonstrações dos resultados abrangentes..... 9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....10
Demonstrações dos fluxos de caixa 11
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....12

Crowe Macro Auditoria e Consultoria
R. XV de Novembro, 184
3º Andar – Centro, São Paulo, SP
+55 (11) 5632.3733
www.crowe.com/br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos administradores e quotistas do
Vista Real Estate Fundo de Investimento Imobiliario
(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Vista Real Estate Fundo de Investimento Imobiliario ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais politicas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do Vista Real Estate Fundo de Investimento Fundo de Investimento Imobiliario em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião com ressalva

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2023, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado em 28 de setembro de 2023, com abstenção de opinião pelo fato do referido auditor não obter acesso às demonstrações financeiras da companhia investida e, consequentemente, não obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para ser capaz de avaliar o valor justo, ou determinar sobre eventual necessidade de ajustes em relação aos saldos destes investimentos mantidos pelo Fundo em 30 de junho de 2023. Desta forma, em decorrência da limitação referente ao exercício anterior, não foi possível determinar o efeito, se houver, do resultado comparativo relativo ao exercício anterior.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Ênfase

Reapresentação das demonstrações financeiras anteriormente apresentadas

Conforme descrito na nota explicativa n° 2.1, em decorrência de ajustes para correção de erros identificados nos exercícios anteriores, a demonstração das mutações do patrimônio líquido, apresentada para fins de comparação, foi ajustada e está sendo reapresentada conforme previsto pela NBC TG 23 (R2) - *Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro*. Concluímos que tais ajustes são adequados e foram corretamente efetuados.

Principais assuntos de auditoria

Os principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Determinação do valor justo do investimento em Companhia de capital fechado

A Administradora do Fundo contrata especialista externo para a avaliação das ações em Companhia de capital fechado, quando são percebidas alterações mercadológicas ou alterações substanciais que possam implicar em mudança substancial do valor justo registrado no Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº. 4.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização dos investimentos.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado ao reconhecimento do valor justo dos investimentos em Companhia de capital fechado incluíram, entre outros:

- A revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da Companhia, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;

- Avaliação da objetividade e competência do avaliador externo contratado pela administradora do Fundo;

- Avaliação da exatidão dos correspondentes registros contábeis no ativo e resultado do exercício; e

- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados em relação ao valor justo do investimento em Companhia de capital fechado, que estão consistentes com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados são razoáveis, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou

não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de setembro de 2024.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC 2SP033508/O-1



Fábio Debiaze Pino
Contador - CRC1SP251154/O-9

Vista Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 16.924.913/0001-34)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Balanço Patrimonial
Em 30 de junho de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	30/06/2024	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2023 *(Reapresentado)*	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	-	-	148	1,49
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária (Nota 5)	160	1,72	576	5,82
Cotas de fundo de investimento				
Plural Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Fixa Simples	160	1,72	576	5,82
Valores a receber	4	0,04	3	0,03
Despesas antecipadas	4	0,04	3	0,03
Não circulante				
Ativos financeiros de natureza imobiliária (Nota 4)	9.175	98,60	9.212	93,02
Propriedade para investimento				
VRE D2 - Custo	8.231	88,46	11.881	119,97
VRE D2 - Resultado	944	10,15	(2.669)	(26,95)
Total do ativo	9.339	100,37	9.939	100,36
Passivo				
Circulante	35	0,38	36	0,36
Rendimentos a distribuir (Nota 8)	-	-	-	-
Taxa de administração	17	0,18	17	0,17
Outras contas a pagar	18	0,19	19	0,19
Total do passivo	35	0,38	36	0,36
Patrimônio líquido	9.304	99,99	9.903	100,00
Cotas integralizadas	21.445	230,49	25.445	256,94
Distribuição de rendimentos	(15.650)	(168,21)	(15.650)	(158,03)
Lucros/prejuízos acumulados	3.509	37,71	108	1,09
Total do passivo e do patrimônio líquido	9.339	100,37	9.939	100,36

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vista Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 16.924.913/0001-34)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstração do resultado do exercício
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

Composição do resultado	Nota	Exercício findo em 30/06/2024	Exercício findo em 30/06/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Recebimento de dividendos VRE D2		-	300
Ajuste a valor justo - VRE D2	4	3.613	1.653
Resultado na venda de unidades - V. House		-	6
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		3.613	1.959
Outros ativos financeiros		57	59
Rendas aplicações em cotas de fundo de investimento		57	59
Outras receitas e despesas	11	(269)	(354)
Taxa de administração e gestão	7	(204)	(204)
Taxa de fiscalização CVM		(5)	(7)
Auditoria e custódia		(59)	(146)
Outras receitas e despesas		(1)	3
Resultado líquido do exercício		3.401	1.664
Quantidade de cotas do exercício		84.100.000	84.100.000
Resultado do exercício por cota - R$		0,00004	0,00002
Valor patrimonial da cota		0,1106	0,1178

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vista Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 16.924.913/0001-34)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstração dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

Descrição	30/06/2024	30/06/2023
Resultado líquido do exercício	**3.401**	**1.664**
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	**3.401**	**1.664**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vista Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 16.924.913/0001-34)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstração das mutações no patrimônio líquido
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	Rendimentos distribuídos	Lucros/ prejuízos	Totais
Saldo em 30 de junho de 2022 (Reapresentado)	**25.445**	**(14.550)**	**(1.556)**	**9.340**
Resultado do período	-	-	1.664	1.664
Rendimentos distribuídos no exercício	-	(1.100)	-	(1.100)
Saldo em 30 de junho de 2023 (Reapresentado)	**25.445**	**(15.650)**	**108**	**9.903**
Resultado do período	-	-	3.401	3.401
Amortização de cotas no exercício	(4.000)	-	-	(4.000)
Saldo em 30 de junho de 2024	**21.445**	**(15.650)**	**3.509**	**9.304**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vista Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 16.924.913/0001-34)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações dos fluxos de caixa – Método Direto
Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota	Exercício findo em 30/06/2024	Exercício findo em 30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		3.401	1.664
Ajuste a valor justo - VRE D2	4	(3.613)	(1.653)
		(212)	11
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Aquisição/Venda de imóveis		-	643
Outros valores a receber		(2)	563
Outras contas a pagar		(0)	13
Caixa líquido das atividades operacionais		(214)	1.230
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aumento de capital VRE D2		-	(150)
Redução de capital VRE D2	4	3.650	-
Caixa líquido das atividades de investimento		3.650	(150)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de cotas	9	(4.000)	-
Distribuição de rendimentos	8	-	(1.100)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(4.000)	(1.100)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(564)	(20)
Caixa e equiv. de caixa no início do exercício		724	744
Caixa e equiv. de caixa no final do exercício		160	724
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(564)	(20)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Vista Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas operações em 07 de junho de 2013, como Fundo de Investimento em Participações. Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 15 de agosto de 2016, foi deliberada, entre outras, a transformação do Fundo em um Fundo de Investimento Imobiliário de acordo com a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 07 (sete) anos, podendo ser prorrogado por mais 1 (um) ano.

Conforme Nota Explicativa 20, o prazo de duração do fundo foi prorrogado por mais 24 meses, tendo iniciado a partir de 05 de junho de 2023.

A gestão da carteira do Fundo compete à JBFO Brasil Gestão De Patrimônio Ltda ("Gestora").

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em Ativos-Alvo e em Ativos Financeiros buscando proporcionar aos Cotistas, uma rentabilidade superior ao *Benchmark*. O *Benchmark* do Fundo corresponde a IPCA + 6% (seis por cento) ao ano e seus Ativos-Alvo permitidos são representados por ações, quotas e valores mobiliários de emissão das Companhias Investidas, imóveis dos Empreendimentos Imobiliários, CRI e Debêntures.

O Fundo destina-se a realizar os investimentos nos ativos-alvo durante o período de investimentos, uma vez encerrado este período nenhum novo investimento será realizado pelo fundo, nem tampouco será exigida qualquer integralização adicional de cotas pelos cotistas, ressalvado no caso após o término do período de investimento: **(i)** realizar chamadas de capital, limitadas ao valor do capital comprometido ainda não integralizado em cotas; **(ii)** conforme for o caso, a qualquer tempo durante o prazo de duração, convocar AGC para deliberar sobre novas emissões de cotas. Os recursos financeiros deverão ser obrigatoriamente destinados às hipóteses previstas no regulamento.

O Fundo tem como público-alvo investidores qualificados.

Para fins do Código ANBIMA de Fundos de Investimento, o Fundo é classificado como "FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa", segmento híbrido.

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo as Instrução CVM nº 516/11 e Instrução CVM nº 571/15 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora em 27 de setembro de 2024.

2.1 Reapresentação das demonstrações financeiras

A Administradora autorizou a reapresentação e divulgação da demonstração das mutações do patrimônio líquido do Fundo em 30 de junho de 2023 e 30 de junho de 2022 em decorrência da necessidade de reconhecimento de ajustes contábeis identificados no exercício de 30 de junho de 2024, relacionados ao registro das amortizações ocorridas em exercícios anteriores.

A citada reapresentação está sendo efetuada como previsto pelas normas NBC TG 23 (R2) - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e NBC TG 26 (R5) - Apresentação das demonstrações contábeis, conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido de 30 de junho de 2023:

	Saldo anteriormente divulgado	Ajustes	Saldo reapresentado
Cotas integralizadas	**27.189**	**1.744**	**25.445**
Lucros / Prejuízos acumulados	**(1.636)**	**(1.744)**	**108**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido de 30 de junho de 2022:

	Saldo anteriormente divulgado	Ajustes	Saldo reapresentado
Cotas integralizadas	**25.440**	**5**	**25.445**
Lucros / Prejuízos acumulados	**(1.551)**	**(5)**	**(1.556)**

3. Descrição das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I) Data de reconhecimento

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

II) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações financeiras.

III) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

Empréstimos e recebíveis: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação.

IV) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

Em geral, os ativos são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado, são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

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

II) Reconhecimento de variações de valor justo

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

c) Ações de companhias fechadas mensuradas pelo critério de valor justo

Ações da companhia investidas são mensuradas a valor justo em uma determinada data, 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 com 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) ou modelos de precificação baseados em projeções de fluxo de caixa esperado para a companhia. A Administração se utiliza de modelos de avaliação sob o método do fluxo de caixa descontado elaborado por terceiro habilitado na determinação do valor justo das ações de companhias fechadas.

d) 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 ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

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

e) Reconhecimento de receitas e despesas

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

f) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

(I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas Notas 3.a e 3.b apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "Classificação dos instrumentos financeiros" e "Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo.

(II) Os instrumentos financeiros seguem a seguinte hierarquia de valor justo:

Nível 1 - cotações de preços observáveis em mercados ativos para o referido instrumento financeiro.

Nível 2 - cotações de preços observáveis em mercados ativos para instrumentos financeiros similares ou cotação de preço obtida por modelo de precificação nos quais os parâmetros significativos utilizados são observáveis em mercados ativos.

Nível 3 - cotação de preço obtida através de modelos de precificação nos quais os parâmetros significativos utilizados não são observáveis em mercados ativos.

(III) Valor justo das ações de companhias fechadas: conforme descrito na Nota nº 3.c, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota nº 4.

4. Ativos financeiros de natureza imobiliária – Propriedade para investimento

Composição por montante, categoria, vencimento e valor de mercado em 30 de junho de 2024 e 2023:

	30/06/2024			
Títulos para negociação	**Quantidade**	**Valor de custo**	**Valor de mercado**	**Nível**
Sem vencimento				
Ações de companhia fechada (i)	**11.880.762**	**8.231**	**9.175**	**3**
Totais		**8.231**	**9.175**	

	30/06/2023			
Títulos para negociação	**Quantidade**	**Valor de custo**	**Valor de mercado**	**Nível**
Sem vencimento				
Ações de companhia fechada (i)	**11.880.762**	**11.881**	**9.212**	**3**
Totais		**11.881**	**9.212**	

(i) VRE D2 S.A.

A VRE D2 S.A. (“Companhia”), anteriormente denominada I.B.J.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A., sociedade anônima de capital fechado, foi constituída em 4 de fevereiro de 2013 e tem por objeto social: **(i)** o desenvolvimento de incorporações imobiliárias de imóveis; **(ii)** a compra, venda, locação e administração de imóveis; **(iii)** a análise, seleção, avaliação, consultoria e acompanhamento de projetos e empreendimentos imobiliários; e **(iv)** a participação em outras sociedades como sócia, cotista ou acionista.

Projetos da Companhia

Os projetos foram desenvolvidos em conjunto com os parceiros de negócio:

- You;
- Sabiá; e
- Stan;

A seguir consta um resumo das principais características dos projetos desenvolvidos com cada um destes parceiros:

Projetos You

Essa parceria apresenta dez projetos investidos. Cada empreendimento possui um plano de negócios específico, no qual foi estimada uma data para seu lançamento imobiliário. Caso o empreendimento não venha a ser lançado em até 18 meses a contar da data originalmente prevista, a Companhia terá o direito de exigir que os sócios da SPE recomprem o investimento realizado na SPE. Nesse caso, o preço de venda será o equivalente ao capital investido, devidamente corrigido por 100% da variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, apurado no período do investimento, acrescido da remuneração de 10,0% ao ano. Contudo, até o momento, todos os projetos foram lançados dentro desse limite, não tendo incorrido nessa obrigação.

Ainda, em cada empreendimento, se quaisquer unidades autônomas não comercializadas permanecerem no inventário um ano após a obtenção do habite-se de cada projeto, a Companhia poderá decidir pela divisão das unidades entre as partes, baseada nas suas participações específicas ou mediante critério espiral, previamente estabelecido.

Por fim, em cada Empreendimento, caso existam recebíveis em aberto em 31 de dezembro de 2021, a You Inc., ou uma de suas controladas, compromete-se a comprar da Companhia esses recebíveis, a valor justo de mercado, utilizando como referência para precificação a taxa indicativa de desconto fornecida pelas principais empresas securitizadoras de crédito do mercado.

Sabiá - Tabatinguera SCP

Esse projeto, firmado em 5 de setembro de 2014, apresenta como sócia ostensiva a Tabatinguera Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Tabatinguera”) e como sócia interveniente a Sabiá Residencial. O empreendimento, lançado comercialmente em 05 de setembro de 2014, tem natureza residencial e está sendo desenvolvido sob o regime de incorporação, nos moldes da Lei nº 4.591/1.964 e legislação superveniente.

Os fundos sociais da SCP correspondem ao valor necessário à realização dos negócios objetivados, tendo sido integralizados R$3.100 pelos sócios nas seguintes proporções: sócia ostensiva (Tabatinguera Empreendimentos Imobiliários Ltda.) R$0,1 e Companhia R$3.100.

Em função da negociação ocorrida entre a Companhia e a Sabiá ao longo do ano de 2016, as partes concordam que os dividendos fixos e prioritários previstos no contrato e devidos pela Sabiá, no total de R$4.487 serão considerados vencidos a partir desta data e serão quitados por meio da dação em pagamento de 726,20 m2 em unidades imobiliárias individualizadas no empreendimento, conforme Termo de Acordo firmado entre as Partes.

Para formalizar a dação em pagamento acima prevista e assegurar o seu cumprimento, as Partes celebraram escritura pública de dação de imóveis, conforme Termo de Acordo firmado entre as partes, ficando a Tabatinguera obrigada a concluir as obras e entregar os imóveis sem ônus a Companhia até 31 de dezembro de 2018.

As partes concordam, em caráter irrevogável e irretratável, que, na ocorrência de um Evento de Inadimplemento não sanado dentro do período de cura, toda e qualquer quantia não paga do valor acordado total, seus acréscimos e multa terão, imediata e independentemente de qualquer outro evento, aviso ou notificação, seu vencimento retroagindo à data do evento de inadimplemento, tornando-se imediata e integralmente líquidos, certos e exigíveis (“vencimento antecipado”). A Sabiá, neste caso, estará automaticamente constituída em mora para todos os devidos fins, podendo a Companhia se valer da garantia constituída nos termos deste Acordo e de todos os remédios disponíveis no contrato, neste acordo e na legislação aplicável, inclusive a execução direta do valor acordado total, dos seus acréscimos e da multa.

Para fins contábeis esse investimento foi avaliado como recebíveis imobiliários e decorrente das alterações contratuais foi reclassificado para propriedade de investimentos.

Stan - Villagio SPE4

Esse projeto, firmado em 02 de junho de 2016, apresenta como sócias as empresas Stan Empreendimentos e Participações Ltda (“Stan”) e Kallas Incorporações e Construções S.A. O empreendimento, ainda em processo de aprovação perante a prefeitura com lançamento estimado para 2017, tem natureza residencial e será desenvolvido sob o regime de incorporação, nos moldes da Lei nº 4.591/1.964 e legislação superveniente.

Caso o Empreendimento não venha a ser lançado comercialmente dentro do prazo acordado entre as Partes, e desde que este atraso seja igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses, contados da data prevista para o lançamento, a Stan terá a opção de: **(i)** substituir a participação do Investidor no empreendimento por participação em outro novo projeto desenvolvido pela Stan com expectativa de retorno igual ou superior à este; ou, ainda **(ii)** substituir a participação do

Investidor no empreendimento por carteira de recebíveis equivalente da Stan.

Nesse caso, a Stan concorda que a substituição por novo projeto ou por carteira de recebíveis deverá ser aprovada pelo Comitê de Investimentos da gestora do fundo. Ainda, as Partes concordam que a troca de participações será realizada sempre considerando o retorno inicialmente estimado para o projeto.

Caso as Partes não cheguem a um acordo a respeito da substituição, e, desde que decorrido o prazo mencionado acima, o Investidor terá o direito de exigir a aquisição pela Stan da participação detida pelo Investidor no Empreendimento, devidamente corrigida pela variação do IPCA acumulado no período, acrescido de juros de 10% (dez por cento) ao ano.

Dentro de 6 (seis) meses após a obtenção do habite-se, se as Partes não acordarem sobre vendas com desconto, as unidades não comercializadas deverão ser repartidas entre as Partes respeitando a participação destas no resultado do Projeto. Caso não haja consenso entre as Partes, a divisão deverá ocorrer pelo critério espiral.

O projeto foi lançado em outubro de 2017; o início das obras se deu em agosto de 2018 e o término em maio de 2020.

a) Movimentação societária da Companhia

Em 30 de junho de 2017, o Fundo possuía 77.785.208 ações ordinárias da Companhia no valor de aplicação de R$77.785, correspondentes a 99,99% do capital social da Companhia.

Em Assembleia Geral Extraordinária da VRE D2 S.A. realizada em 17 de agosto de 2017 foi deliberada a redução do capital social da Companhia no montante de R$15.057, por considerá-lo excessivo ao objeto social da Companhia mediante o cancelamento de 15.241.916 ações ordinárias com a consequente restituição do montante do capital reduzido ao Fundo da seguinte forma: **(i)** R$7.338 em moeda corrente nacional; e **(ii)** R$7.719 mediante a dação em pagamento de igual número de cotas tituladas pela Companhia na Sociedade em Conta de Participação Piazza Itália (“SCP Piazza Itália”), da qual a Companhia era sócia participante e a Alta Itália Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a qual era sócia ostensiva.

Em 05 de janeiro de 2018 foi celebrado distrato de contrato de constituição da SCP Piazza Itália pelo valor total de R$ 13.318, tendo sido apurado ganho para o Fundo de R$ 5.599, considerando o custo de R$ 7.719 no recebimento dessas ações em 17 de agosto de 2017.

Em 30 de junho de 2018, o Fundo possuía 62.543.293 ações ordinárias da Companhia no valor de aplicação de R$ 62.544, correspondentes a 100% do capital social da Companhia.

Em Assembleia Geral Extraordinária da VRE D2 S.A. de 02 de julho de 2018 foi deliberada a redução do capital social da Companhia no montante de R$ 15.275, por considerá-lo excessivo ao objeto social da Cia, mediante o cancelamento de 15.275.509 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, com restituição do montante do capital reduzido ao acionista da seguinte forma: **(i)** R$8.000 em moeda corrente nacional, recebido pelo Fundo 25 de outubro de 2018; e **(ii)** R$7.275 mediante a dação em pagamento de 14 unidades autônomas do empreendimento denominado Edifício V House - Faria Lima.

Em 30 de junho de 2019, do montante a receber em dinheiro pela redução de capital da Companhia ainda restava um saldo de R$2.113.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 2 de agosto de 2019 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 7.137, com o cancelamento de 7.131.021 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 8 de agosto de 2019.

Em 8 de agosto de 2019 o Fundo recebeu o saldo a receber, registrado na rubrica “Redução de Capital da Companhia”, no montante de R$ 2.113.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 16 de outubro de 2019 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 900, com o cancelamento de 900.001 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 24 de outubro de 2019.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 31 de janeiro de 2020 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 5.500, com o cancelamento de 5.500.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 7 de fevereiro de 2020.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 11 de março de 2020 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 4.000, com o cancelamento de 4.000.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 9 de abril de 2020.

No exercício findo em 30 de junho de 2020, o Fundo recebeu da VRE D2 S.A. à título de distribuição de dividendos, o montante de R$ 1.000 (2019: R$ 1.770).

Em 30 de junho de 2020, o Fundo possuía 29.730.762 ações ordinárias da Companhia (2019: 47.267.784 ações) no valor

de R$ 29.731 (2019: R$ 47.268), correspondentes a 100% do capital social da Companhia.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 1 de julho de 2020 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 2.000, com o cancelamento de 2.000.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 20 de julho de 2020.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 13 de outubro de 2020 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 5.000, com o cancelamento de 5.000.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 20 de outubro de 2020.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 09 de fevereiro de 2021 de fevereiro de 2021 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 2.400, com o cancelamento de 2.400.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 12 de fevereiro de 2021.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 08 de abril de 2021 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 2.000, com o cancelamento de 2.000.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 9 de abril de 2021.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 16 de julho de 2021 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 2.200, com o cancelamento de 2.200.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 19 de julho de 2021.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 18 de agosto de 2021 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 1.000, com o cancelamento de 1.000.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 20 de agosto de 2021.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 13 de outubro de 2021 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 1.900 com o cancelamento de 1.900.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 18 de outubro de 2021.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 14 de abril de 2022 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 1.500, com o cancelamento de 1.500.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 14 de abril de 2022.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 16 de dezembro de 2022, foi deliberado o aumento do capital social da Companhia no valor de R$ 150, totalmente integralizado do valor de R$ 11.731 para R$ 11.881, com a emissão de 150.000 novas ações ordinárias, ao preço de emissão unitário de um real cada. As novas ações foram subscritas pelo Fundo e integralizadas na data da Ata, mediante capitalização de créditos.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 31 de janeiro de 2024 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 1.200 com o cancelamento de 1.199.999 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 09 de fevereiro de 2024.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 04 de junho de 2024 da VRE D2 S.A. foi deliberada a redução de capital de R$ 2.450 com o cancelamento de 2.450.000 ações, tendo o Fundo recebido tal valor em 07 de junho de 2024.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o fundo possuía 8.230.763 ações ordinárias (2023: 11.880.762) da companhia no valor de aplicação de R$ 8.231 (2023: R$11.881), correspondentes a 100% do capital social da companhia.

A Administradora do Fundo contratou a Plancosult Planejamento e Consultoria Ltda. (“Plancosult”), avaliador independente, com qualificações e experiência na elaboração de laudos de ativos similares, para determinação do valor justo das ações da Companhia. A metodologia de avaliação utilizada foi a do Fluxo de Caixa Livre para o Acionista, a uma taxa de desconto de 12,05% (2023: 12,31%) e calculada de acordo com a metodologia do CAPM (Capital Asset Pricing Model – Modelo de Precificação de Ativos). Em 30 de junho de 2024, foi atribuído o valor justo da Companhia de R$ 9.175 (2023: R$ 9.212).

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023, o Fundo reconheceu resultado de R$ 3.613 (2023: R$ 1.653) oriundos do valor justo estimado obtido para a participação na Companhia. A movimentação ocorrida no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2022	**7.409**
Aumento de Capital	150
Ajuste a valor justo	1.653
Saldo em 30 de junho de 2023	**9.212**
Redução de capital	(3.650)
Ajuste a valor justo	3.613
Saldo em 30 de junho de 2024	**9.175**

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 30 de junho de 2024 e 2023 os ativos financeiros de natureza não imobiliária estão representados por:

	30/06/2024		
Ativos financeiros	**Quantidade**	**Valor justo**	**Faixas de vencimento**
Cotas de Fundos de Investimento			
Plural Tesouro Selic Simples FIRF	108.117	160	-

	30/06/2023		
Ativos financeiros	**Quantidade**	**Valor justo**	**Faixas de vencimento**
Cotas de Fundos de Investimento			
Plural Tesouro Selic Simples FIRF	435.072	576	-

6. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

(I) Risco de conflito de interesses: os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora 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.

(II) Riscos em decorrência do ambiente macroeconômico: o Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicarão aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. as atividades do fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas.

(III) Risco de mercado dos ativos financeiros e dos ativos-alvo: os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos-Alvo e dos ativos financeiros, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

(IV) Risco de Crédito: as obrigações decorrentes dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

(V) Risco relacionado à liquidez: a aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo estas sendo objeto de negociação na CETIP. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(VI) Risco de mercado das cotas do fundo: considerando que o investimento em fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e voltado à venda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo.

(VII) Risco tributário: embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(VIII) Risco de concentração da carteira do Fundo: o Fundo poderá investir em Ativos-Alvo e/ou ativos financeiros, observados os limites previstos neste regulamento, podendo a carteira do Fundo, em alguns casos, estar concentrada em Ativos-Alvo e/ou ativos financeiros de responsabilidade de poucos devedores, bem como em um determinado empreendimento imobiliário cujo investimento tenha se dado, direta ou indiretamente, por meio de investimento em cotas/ações de uma companhia investida ou de uma companhia investida. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo-Alvo e/ou do ativo financeiro em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

(IX) Risco operacional: os Ativos-Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela gestora e os ativos financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão geridos pela gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

(X) Risco de governança: 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 imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

(XI) Risco relativo à rentabilidade do investimento: o investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, conforme a gestão da gestora, em Ativos-Alvo e em ativos financeiros, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos-Alvo, dessa forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

(XII) Risco de inadimplemento dos compromissos de investimento e de chamadas adicionais de Capital: em caso de cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pela administradora no prazo estipulado pela administradora, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em Assembleia Geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou ser liquidado antecipadamente mediante realização de aportes adicionais de capital pelos Cotistas, que poderão não ter o retorno do investimento realizado.

(XIII) Risco de concentração de propriedade de cotas por um mesmo Investidor: conforme disposto neste Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial das cotas de determinada 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 prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

(XIV) Risco de diluição: na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

(XV) Não existência de garantia de eliminação de riscos: a realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos-Alvo e/ou aos ativos financeiros, mudanças impostas a esses Ativos-Alvo e/ou ativos financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

(XVI) Risco do prazo: os Ativos-Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado a custo. Nesse mesmo sentido, os ativos financeiros têm seu valor calculado a custo. Dessa forma, referido cálculo poderá causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então.

(XVII) Risco do investimento nos ativos financeiros: o Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos ativos financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

(XVIII) Risco de desapropriação, tombamento, incidência de preempção ou criação de zonas especiais de preservação cultural: caso ocorra uma desapropriação dos imóveis de titularidade do Fundo, de titularidade de uma companhia investida ou de titularidade de uma companhia investida, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer um dos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades das Companhias Investidas e do Fundo, suas situações financeiras e resultados. Adicionalmente, outras restrições aos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários também podem ser aplicadas pelo Poder Público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos imóveis objetos dos Empreendimentos Imobiliários, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do Fundo, das Empresas Investidas e, consequentemente, para a rentabilidade das Cotas.

(XIX) Riscos relacionados às empresas investidas: os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista. A Fundo poderá alocar seus recursos em Ativos-Alvo. Não há garantias de: **(i)** bom desempenho de quaisquer das empresas investidas; **(ii)** solvência das empresas investidas; e **(iii)** continuidade das atividades das empresas investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o valor das cotas e, consequentemente, prejudicar os cotistas.

(XX) Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários: os imóveis dos Empreendimentos Imobiliários que serão investidos pelo Fundo poderão encontrar-se em fase de construção. Nesse caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos Empreendimentos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores e consequente rentabilidade das cotas do Fundo.

(XXI) Risco de liquidação antecipada do Fundo: o Fundo poderá ser objeto de liquidação antecipada conforme deliberado pela Assembleia Geral. Nesse caso, os recursos do Fundo podem ser insuficientes para pagamento aos cotistas, podendo os cotistas sofrer prejuízos patrimoniais.

(XXII) Risco das contingências ambientais: dado que o Fundo pode investir diretamente e/ou indiretamente em imóveis dos Empreendimentos Imobiliários, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos-Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

(XXIII) Risco Jurídico: 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 cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(XXIV) Risco regulatório: a legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

(XXV) Risco de execução das garantias atreladas aos Ativos-Alvo: o investimento nos Ativos-Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias atreladas aos Ativos-Alvo poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos-Alvo.

(XXVI) Risco relacionado ao parceiro de negócios: o Fundo poderá investir em empresas investidas que sejam controladas por um parceiro de negócios. Os empreendimentos imobiliários poderão vir a ser desenvolvidos mediante a instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, existindo, no entanto, restrições acerca do tipo de empreendimento imobiliário e do momento adequado para a sua instituição. Nesse sentido, caso um determinado empreendimento imobiliário não possa ser objeto de instituição de patrimônio de afetação, em função do tipo do empreendimento imobiliário ou do seu estágio de evolução, o Fundo poderá vir a ser afetado por problemas que venham a afetar o parceiro de negócios, tais como falência, recuperação judicial ou outros.

(XXVII) Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas - Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei n° 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (…) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21.12.2021”). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

7. Taxa de administração e gestão

Pelos serviços de administração do Fundo e de gestão da carteira, é devido ao Administrador e ao Gestor o valor mensal, fixo, de R$ 17.

Até 30 junho de 2024, o A Administrador e os demais prestadores de serviços de administração do Fundo recebiam, pela prestação de serviços de gestão e administração do Fundo, taxa de administração e gestão de 2% ao ano, observado o valor fixo mensal de R$17, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada sobre o: **(i)** Capital comprometido durante o período de investimento; e **(ii)** sobre o patrimônio líquido durante o período de desinvestimento. A taxa de administração será calculada e provisionada diariamente, por dia útil, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, como despesa do Fundo, e será paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

A taxa de administração e gestão apurada no exercício findo em 30 de junho de 2024 foi de R$ 204 (2023: R$ 204).

Adicionalmente, o Fundo terá uma taxa de performance, a qual corresponderá a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de cotas do Fundo, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a taxa de administração, que exceder o *Benchmark*. A taxa de performance será paga à gestora sempre que houver amortização de cotas, ou outros pagamentos aos cotistas autorizados pelo regulamento.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 não foram apurados taxa de performance.

8. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos rendimentos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

O resultado auferido num determinado exercício será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 15º dia do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

A apuração dos rendimentos a distribuir pelo Fundo, para o exercício findo em 30 de junho de 2024, dividida entre os semestres findos em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, está assim apresentada:

	Semestre findo em 30/06/2024	**Semestre findo em 31/12/2023**
Receitas de venda de imóveis em estoque	-	-
Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	-	-
Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras	-	-
Despesas não transitadas no caixa	(129)	(143)
Resultado pelo regime de caixa	**(129)**	**(143)**
Rendimento distribuído	**-**	**-**
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	**-**	**-**
Rendimento distribuído referente ao exercício anterior	**-**	**-**
Rendimento distribuído referente ao exercício vigente	**-**	**-**
Rendimentos a serem distribuídos no exercício seguinte	**-**	**-**
Rendimentos distribuídos reserva acumulada	**-**	**-**

A apuração dos rendimentos a distribuir pelo Fundo, para o exercício findo em 30 de junho de 2023, dividida entre os semestres findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, está assim apresentada:

	Semestre findo em 30/06/2023	Semestre findo em 30/12/2022
Receitas de venda de imóveis em estoque	949	560
Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	-	-
Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras	-	-
Despesas não transitadas no caixa	(137)	(201)
Resultado pelo regime de caixa	**812**	**359**
Rendimento distribuído	**812**	**-**
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	**100%**	**-**
Rendimento distribuído referente ao exercício anterior	**-**	**-**
Rendimento distribuído referente ao exercício vigente	**-**	**-**
Rendimentos a serem distribuídos no exercício seguinte	**-**	**-**
Rendimentos distribuídos reserva acumulada	**288**	**-**

9. Emissões, resgates e amortizações de cotas

a) Integralização e subscrição

A primeira emissão de Cotas do Fundo será realizada subscrição de R$1 por cota.

O Fundo poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme regulamento.

O valor patrimonial das cotas do fundo será apurado, na abertura de cada dia útil, pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado e o número de cotas emitidas em circulação na data de apuração do valor da cota, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecias pela CVM.

As cotas deverão ser integralizadas na medida em que ocorrerem as chamadas para integralização por parte da administradora, nos termos do regulamento, do respectivo compromisso de investimento e dos respectivos boletins de subscrição.

Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com a administradora um compromisso de investimento, que definirá as regras para chamadas de capital que ocorrerão ao longo da vigência do Fundo, nos termos do regulamento, chamadas estas às quais os cotistas estarão obrigados, sob as penas expressamente previstas no referido instrumento.

b) Resgate e amortização

Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração ou pela liquidação do Fundo. Mediante orientação da gestora, a administradora poderá proceder à amortização das cotas, de forma que a gestora deverá realizar a comunicação formal à administradora, para que esta última proceda com a amortização de cotas. A amortização será feita mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de cotas integralizadas existentes. É vedado à administradora a amortização das cotas que não observe o disposto no regulamento.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 foi realizada amortização de cotas no montante de R$ 4.000 (2023: R$0)

c) Negociação das cotas

As cotas do Fundo são negociadas na CETIP.

d) Distribuição dos rendimentos

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério da administradora, distribuir aos cotistas, até o dia 15 de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. Os rendimentos serão devidos aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento do último dia útil do mês anterior.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo não distribuiu rendimentos (2023: R$1.100) conforme descrito na Nota Explicativa n° 8).

10. Evolução, patrimônio líquido e rentabilidade

A variação no valor da cota e rentabilidade do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023 foram os seguintes:

Exercícios	Patrimônio líquido médio	Valor da cota - R$	Rentabilidade (%)
30 de junho de 2024	9.252	0,11063569	(6,05)
30 de junho de 2023	9.066	0,11775951	6,05

Rentabilidade obtida no passado não é garantia de rentabilidade futura.

11. Outras receitas e depesas

	Exercício findo em 30/06/2024		Exercício findo em 30/06/2023	
	R$ mil	% (*)	R$ mil	% (*)
Patrimônio líquido médio	**9.252**	**100**	**9.067**	**100**
Taxa de administração e gestão	204	2,20	204	2,25
Taxa de fiscalização CVM	5	0,05	7	0,08
Auditoria e custódia	59	0,64	146	1,61
Outras receitas/despesas	1	0,01	(3)	(0,03)
Total	**269**	**2,91**	**354**	**3,90**

12. Tributação

a) Fundo

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (“FIIs”) ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3o da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

b) Cotista

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (FIAGROs) sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos FIAGROs cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será

concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

13. Prestadores de serviços

Administração:	Banco Genial S.A.
Controladoria:	Banco Genial S.A.
Gestão:	JBFO Brasil Gestão De Patrimônio Ltda.
Escrituração e custódia:	Banco Genial S/A - Atual
Custódia:	Banco Bradesco S.A. - Até 21/09/2023

14. Partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto nas Notas Explicativas nº 7 e 13, nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, não foram realizadas demais operações com partes relacionadas ao Fundo.

15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que a Administradora, para o exercício findo em 30 de junho de 2024 não contratou serviços da Crowe Macro Auditores Independentes S.S. 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 gerenciais não seu cliente ou promover os seus interesses.

Informamos que a Administradora, para o exercício findo em 30 de junho de 2023 não contratou serviços da UHY Bendoraytes 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 gerenciais não seu cliente ou promover os seus interesses.

16. Demandas judiciais

Nos exercícios findos em 2024 e 2023 não houve registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos, quer desses contra a Administração do Fundo e/ou contra o Fundo.

17. Política de divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede do Administrador assim como junto à CVM e B3 S.A.

18. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023.

19. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 12 de setembro de 2023, foram deliberadas: (i) a terceira prorrogação do prazo de duração do Fundo, por mais 24 meses, contados a partir de 05 de junho de 2023; (i) a alteração do Regulamento de forma a constar a prorrogação do prazo; (iii) a substituição da Gestora, para a Invista Asset Management Ltda.; (III) a alteração do custodiante para o Banco Genial S.A.

20. Eventos subsequentes

O Administrador não tem conhecimento de eventos subsequentes para divulgação até a data de aprovação dessas demonstrações financeiras.

21. Informações adicionais

a. Regulamentação CVM

A CVM publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023, foi publicada a Resolução 184, que entra em vigor em 02 de outubro de 2023, que promove alterações na Resolução CVM 175, e acrescenta nove anexos normativos à norma.

No exercício social findo em 30 de junho de 2024, o Fundo permanecia regulamentado pela Instrução CVM nº 472 conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2. Atualmente, a Administração do Fundo está tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos.
tem menu de contexto.

b. Mudanças na tributação

A Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, manteve a isenção de Imposto de Renda para rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e Fundos de Investimento nas Cadeiras Produtivas Agroindustriais (FIAGROs), alterando a regra de isenção dos FIIs e dos FIAGROs de, no mínimo, 50 cotistas pessoas físicas para, no mínimo, 100 cotistas pessoas físicas. O fundo de investimento já constituído em 31 de dezembro de 2023 teve prazo até o dia 30 de junho de 2024 para enquadramento no novo mínimo estabelecido.

* * *

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ097090/O-4

Cintia Sant'ana de Oliveira
Diretora
CPF: 026.654.557-22