High End Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ 44.728.520/0001-90)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findos em 30 de junho de 2024 e de 2023.

High End Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Ao:
Cotista e Administradora do
High End Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **High End Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário** ("**Fundo**"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **High End Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário** em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Ênfases

Transações realizadas entre partes relacionadas

Conforme nota explicativa nº 4.2 às demonstrações financeiras, o Fundo realizou transações com partes relacionadas referentes à locação de sua propriedade de investimento. Chamamos a atenção que se estas operações fossem realizadas entre partes não relacionadas, os valores poderiam ser substancialmente diferentes. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

Transferência de propriedade nas matrículas dos imóveis adquiridos pelo Fundo

Conforme nota explicativa nº 4 às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía imóveis nas seguintes localidades: i) Rua Frederic Chopin, 215; ii) Rua Cuba, 211; e iii) Rua Professor Artur Ramos, 422, os quais, as referidas matrículas dos imóveis ainda não contemplavam a transferência das respectivas propriedades ao patrimônio do Fundo, em função das razões divulgadas na referida nota explicativa. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº4.2 às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2024 o Fundo possuía R$ 62.620 mil em propriedade para investimento (79,42% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo.

Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, com a equipe de auditoria e com o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem: (i) verificação da aquisição das propriedades para investimento, analisando os seguintes documentos: contrato de compra e venda, matricula e escritura do imóvel; (ii) na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; (iii) análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; e (iv) na avaliação da objetividade e competência da Administradora do Fundo, bem como do prestador de serviço responsável pela elaboração do material utilizado para mensuração do valor justo. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2023, foram examinadas por outro auditor independente, o qual emitiu um relatório datado em 27 de setembro de 2023 sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades da administração do Fundo 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 investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo 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.

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

São Paulo, 30 de setembro de 2024.

Roberto H. Santini

Roberto Henrique Santini
Contador CRC 1SP-247.963/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

HIGH END REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 44.728.520/0001-90
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2024		2023	
		Mercado/realização	**% sobre o PL**	**Mercado/realização**	**% sobre o PL**
Ativo					
Circulante		**41.233**	**52,27%**	**95**	**0,32%**
Disponibilidades		**-**	**0,00%**	**3**	**0,01%**
Banco conta movimento		-	0,00%	3	0,01%
Cotas de fundos de investimento		**-**	**0,00%**	**88**	**0,30%**
Cotas de fundos de renda fixa		-	0,00%	88	0,30%
Valores a receber		**6**	**0,01%**	**4**	**0,01%**
Diferimento taxa de fiscalização - CVM		6	0,01%	4	0,01%
Estoques	**4.1**	**41.227**	**52,27%**	**-**	**0,00%**
Imóveis		41.227	52,27%	-	0,00%
Não Circulante		**62.620**	**79,39%**	**39.000**	**130,35%**
Realizável a Longo Prazo		**62.620**	**79,39%**	**39.000**	**130,35%**
Propriedades para investimento	**4.2**	**62.620**	**79,39%**	**39.000**	**130,35%**
Imóveis		47.420	60,12%	25.000	83,56%
Terrenos		15.200	19,27%	14.000	46,79%
Total do ativo		**103.853**	**131,66%**	**39.095**	**130,67%**
Passivo					
Circulante		**24.976**	**31,65%**	**9.175**	**30,67%**
Valores a pagar - compra de ativos	**4.3**	24.966	31,65%	9.165	30,64%
Taxa de administração		10	0,01%	10	0,03%
Total do passivo		**24.976**	**31,65%**	**9.175**	**30,67%**
Patrimônio líquido		**78.877**	**100,00%**	**29.920**	**100,00%**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**103.853**	**131,65%**	**39.095**	**130,67%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HIGH END REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 44.728.520/0001-90
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)	Nota	2024	2023
Resultado de propriedades para investimento	**4.2**	**22.891**	**-**
Valorização de imóveis		22.891	-
Resultado Líquido de propriedades para investimento		**22.891**	**-**
Outros Ativos Financeiros			
Resultado com aplicações em Cotas de Fundo		**3**	**2**
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros		**3**	**2**
Despesas	**11**	**(518)**	**(610)**
Despesas com condomínio		(169)	-
Taxa de administração		(126)	(120)
Cartório		(82)	(29)
Auditoria		(45)	-
Despesas com impostos		(37)	-
Taxa de fiscalização - CVM		(13)	(6)
Taxa de escrituração		-	(27)
Outras despesas operacionais		(47)	(428)
Resultado Líquido do Exercício		**22.376**	**(608)**
Quantidade de cotas		54.686	31.574
Resultado Líquido por cota (em reais)		409,16	(19,27)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

HIGH END REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 44.728.520/0001-90

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2022		**6.085**	**(43)**	**6.042**
Integralização de Cotas no exercício	**7**	24.485	-	24.485
Resultado líquido do exercício		-	(608)	(608)
Em 30 de junho de 2023		**30.570**	**(651)**	**29.920**
Integralização de Cotas no exercício	**7**	26.581	-	26.581
Resultado líquido do exercício		-	22.376	22.376
Em 30 de junho de 2024		**57.151**	**21.726**	**78.877**

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

HIGH END REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 44.728.520/0001-90
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receita de aluguel	8	-
Aquisição de cotas de fundo de investimento	(253)	(180)
Resgate de cotas de fundo de investimento	336	93
Pagamento de ITBI	(728)	(420)
Pagamento de taxa de administração	(126)	(120)
Pagamento de cartório	-	(29)
Pagamento de taxa de escrituração	-	(27)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(16)	(7)
Demais recebimentos e pagamentos	(380)	(8)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(1.158)**	**(698)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedade para investimento	(25.425)	(23.835)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**(25.425)**	**(23.835)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	26.581	24.485
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	**26.581**	**24.485**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(3)**	**(48)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3	51
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	3
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(3)**	**(48)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O High End Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") iniciou as suas atividades em 29 de abril de 2022, na forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo se destina exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado a Instrução CVM 30/21 e alterações posteriores.

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

A gestão do Fundo é de responsabilidade da ARC Capital Ltda.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia do Administrador ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos podem ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

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

As demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, foram aprovadas pela Administradora em 30 de setembro de 2024.

3. Principais práticas contábeis Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil da competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

Caixa e equivalentes de caixa

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

As cotas do Fundo são atualizadas diariamente, pelo respectivo valor da cota, divulgada pelo administrador.

Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundo de investimento são registradas em “Resultado com aplicações em cotas de Fundos”.

Estoques de imóveis

Imóveis para venda

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores de realização e/ ou exigibilidades, incluindo os rendimentos e encargos incorridos até a data do balanço, calculados “pró rata dia”, e quando aplicável, o efeito dos ajustes para reduzir o custo de ativos ao seu valor de mercado ou de realização, os saldos realizáveis e exigíveis em até 12 meses são classificados no ativo e passivo circulantes, respectivamente.

Julgamentos e estimativas

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos podem vir a ser diferentes dos estimados.

Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de impairment)

A Administração revisa tempestivamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável do imóvel. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, após a aprovação em Ata de Assembleia de Cotistas

Classificação dos instrumentos financeiros

- **Data do reconhecimento:** todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação;

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

- **Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração:** os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- **Ativo financeiro para negociação (mensurado 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;

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

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

4. Ativos de natureza imobiliária

4.1 Imóveis destinados a Venda - Estoques

Descrição dos imóveis

O Fundo detém ativos imobiliários, sendo:

1- Imóvel localizado na Rua Frederic Chopin, 215 – Condomínio Edifício Saint Paul, Jardim América, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2- Imóvel localizado na Rua Cuba, 211, Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Movimentação dos estoques

Movimentação de Imóveis para venda em 30 de junho de 2024:

Imóveis	Valor em 30.06.2023	Aquisição	Baixa	Custos com imóveis	Valor justo	Valor em 30.06.2024
102.138 (i)	-	34.000	-	-	-	34.000
77.677 (ii)	-	7.227	-	-	-	7.227
Total	**-**	**41.227**	**-**	**-**	**-**	**41.227**

(i) Em Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel, datado de 13 de novembro de 2023, o vendedor a justo título, é senhor e legítimo proprietário do apartamento nº 11, localizado no 1º pavimento do Condomínio Edifício Saint Paul, situado na Rua Frederic Chopin, nº 215, no 20º Subdistrito – Jardim América, com área privativa principal total de 1.231,710m², (na qual se acha incluída a área de 11,400m², relativa ao depósito 11, localizado no 2º subsolo), área de uso comum de 760,413m², área total de 1.992,123m², e coeficiente de proporcionalidade de 0,0445860% no terreno do condomínio, e o direito a 12 (doze) vagas de garagem de nºs 66M, 67M, 68M do 1º subsolo, 3G, 4G, 7G e 8G do 2º subsolo e 35G, 36G, 81M, 82M e 83M do 3º subsolo, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 102.138 do 13º Oficial Registro de Imóveis de São Paulo, cadastrado junto a Prefeitura Municipal de São Paulo sob o contribuinte nº 083.206.0222-1("Imóvel Unidade 11"); e da fração ideal de 4,45860% do Imóvel localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 956, objeto da matrícula nº 10.894 do 13º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, cadastrado perante a Prefeitura Municipal de São Paulo sob o contribuinte nº 083.206.0013-8 ("Imóvel Vizinho"). O comprador, compromete-se a compra o imóvel pelo preço total, certo e ajustado de R$ 34.000, cujo pagamento será realizado, em 21 (vinte e uma) parcelas, sendo a 1ª parcela no valor R$ 4.000 paga neste ato e as demais parcelas mensais, iguais e consecutivas, cada uma no valor de R$ 1.500, pagas no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que a última parcela será paga concomitante com a outorga da Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel.

A principal característica da construção está descrita abaixo:

Tipologia do Imóvel	Apartamento
Área Privativa	1.231,71 m² (Conforme Capítulo 3 deste laudo)
Estacionamento	12 (doze) vagas
Estrutura	Concreto Armado
Cobertura	Laje de Concreto
Fachada	Pintura sobre Alvenaria e Textura
Esquadrias	Alumínio
Piso	Sem acabamento
Paredes	Sem acabamento
Forro	Sem acabamento
Idade	5 (cinco) anos (Idade Estimada)
Estado de Conservação	Novo (A)

(ii) Em Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel, datado de 29 de fevereiro de 2024, o vendedor a justo título, é senhor e legítimo proprietário de uma casa e seu respectivo terreno, com a área de 600,00m², situado à Rua Cuba, nº 211, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, medindo o terreno que corresponde ao lote nº 16 da quadra nº 55 da planta de City Of São Paulo Improvements And Freehold Land Company Limited, no seu todo, 20,00m² de frente para a referida Rua Cuba, por 30,00m², da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, confrontando pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com a casa nº 49 da Rua Martinica, pelo lado esquerdo, na mesma posição, com a casa nº 243 da Rua Cuba e nos fundos, com a casa nº 4.428 da Avenida Nove de Julho". O comprador, compromete-se a compra o imóvel pelo preço total, certo e ajustado de R$ 7.227, cujo pagamento será realizado, em 7 (sete) parcelas, sendo a 1ª parcela no valor R$ 1.000 a título de sinal e princípio de pagamento R$ 6.227 em 6 (seis) parcelas mensais, sendo 5 (cinco) parcelas no valor de R$ 1.000 cada e a 6ª (sexta) e última parcela no valor de R$ 1.227, sendo a primeira paga em até 30 (trinta) dias contados da presente data, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo a última parcela paga concomitante com a outorga da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

Como a edificação se encontra em fase de construção - com 70,20% construído -, foi utilizado o Custo Unitário PINI de Edificações para determinar com precisão o estágio em que se encontra. Assim sendo, temos, para o mês de junho de 2024:

ETAPAS CONSTRUTIVAS	CUSTO (%)	EXECUÇÃO	TOTAL (%)
Serviços Preliminares	2,50	100,00	2,50
Movimentos de Terra	-	-	-
Fundações Especiais	-	-	-
Infraestrutura	7,00	100,00	7,00
Superestrutura	18,00	100,00	18,00
Vedação	8,00	100,00	8,00
Esquadrias	4,00	40,00	1,60
Cobertura	0,50	100,00	0,50
Instalações Hidráulicas	12,00	85,00	10,20
Instalações Elétricas	5,00	85,00	4,25
Impermeabilização e Isolação Térmica	11,00	95,00	10,15
Revestimentos (Piso, Forro e Paredes)	22,00	35,00	7,70
Vidros	3,00	-	-
Pintura	5,00	-	-
Serviços Complementares	2,00	-	-
CUSTO GLOBAL/ m2	**100,00**	**(%)**	**70,20**

Avaliação do valor recuperável dos estoques de imóveis (“impaiment”)

Em 30 de junho de 2024, não foram identificadas perdas no valor recuperável dos ativos do Fundo, em virtude de que os ativos foram adquiridos recentemente.

4.2 Propriedades para investimentos

Descrição dos imóveis

O Fundo detém ativos imobiliários, sendo:

1- Imóvel localizado na Rua Professor Artur Ramos, 422 – Condomínio Artur Ramos, Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2 -Imóvel localizado na Avenida 07, Lote 02, Quadra 48, Bairro Indaiatuba, na cidade de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

Movimentação das propriedades para investimento

Movimentação de Imóveis para renda em 30 de junho de 2024:

Imóveis	Valor em 30.06.2023	Aquisição	Baixa	Custos com imóveis	Valor justo	Valor em 30.06.2024
96.309 (i)	25.000	-	-	728	21.692	47.420
Total	**25.000**	**-**	**-**	**728**	**21.692**	**47.420**

Terrenos	Valor em 30.06.2023	Aquisição	Baixa	Custos com imóveis	Valor justo	Valor em 30.06.2024
61.349 (iv)	14.000	-	-	-	1.200	15.200
Total	**14.000**	**-**	**-**	**-**	**1.200**	**15.200**
Total	**39.000**	**-**	**-**	**728**	**22.892**	**62.620**

(i) Em Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel, datado de 05 de abril de 2023, o vendedor a justo título, é senhor e legítimo proprietário do apartamento Nº 31, localizado no 3º pavimento do Condomínio Artur Ramos, situado na Rua Professor Artur Ramos, nº 422, no bairro Jardim América, município e comarca de São Paulo/SP, objeto da Matrícula n° 96.309 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, com área privativa acessória (depósitos nºs 17 do 2º subsolo e 25 do 3º subsolo) de 17,600m2, área privativa principal de 813,690 m2, área privativa: coberta de 825,250 m2 e descoberta de 6,040 m2, área comum: coberta de 674,755 m2 e descoberta de 73,309 m2, área total de 1.582,364 m2 e coeficiente de proporcionalidade de 0,0566190, cabendo-lhe as vagas nºs 03, 04 e 05 do 1º subsolo. O comprador, compromete-se a compra o imóvel pelo preço total, certo e ajustado de R$ 25.000, cujo pagamento será realizado, em 13 (treze) parcelas, sendo a 1ª parcela no valor R$ 7.000 paga neste ato e as demais parcelas mensais, iguais e consecutivas, cada uma no valor de R$ 1.500, que serão pagas no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que a última parcela será paga concomitante com a outorga da Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel.

Sobre o terreno encontra-se erigida uma edificação da qual 813,69 m² de área privativa correspondem ao imóvel avaliado, e apresenta as seguintes e principais características:

Cunho	Residencial
Área Privativa	813,69 m²
Vagas	11 (onze)
Idade Estimada	10 (dez) anos
Estado de Conservação	Entre Nova a Regular (b)
Estrutura	Concreto Armado
Fechamento	Alvenaria
Cobertura	Laje
Fachada	Pintura sobre Argamassa
Classificação	Apartamento – Padrão Fino – Nível Médio
Vida Referencial	50 (cinquenta) anos

Em Contrato de Locação de Imóvel Residencial, datado de 10 de maio de 2024, o Fundo, locou o imóvel pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com início no dia 1º de maio de 2023 e término no dia 30 de abril de 2028, pelo aluguel mensal a ser pago de R$100. Foi concedido uma carência no pagamento dos alugueres devidos desde a referida data até 31 de março de 2025.

(ii) Em Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel, datado de 29 de abril de 2022, o vendedor a justo título, é senhor e legítimo proprietário do loteamento "Fazenda Boa Vista – Fase II", situado à Avenida 07, constituído pelo nº 02 da quadra 48, no bairro Indaiatuba, zona de expansão urbana do município e comarca de Porto Feliz – SP, objeto da Matrícula nº 61.349 do de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz/SP, um terreno medindo 17,93m, em curva, 38,91m, 25,23m em curva, 6,38 em reta de frente; do lado esquerdo de quem da avenida olha para o terreno, mede 81,89m em reta, confrontando com o lote nº 01 da quadra 48, até alcançar os fundos, do lado direito, segue medindo 29,81m e 42,76m em reta, confrontando com o lote nº 03 (matrícula nº 54.638) da quadra 48, até alcançar os fundos, da esquerda para a direita que segue medindo 1,74m, 2,17m, 3,16m, 7,86m em reta, 42,87m em curva, 0,83m, 0,64m, 2,16m em reta, 24,14m em curva e 1,82 em reta, confrontando com a Área Verde 22 (matrícula nº 58.557), encerrando a área de 5,588,66m². O comprador, compromete-se a compra o imóvel pelo preço total, certo e ajustado de R$ 14.000, cujo pagamento foi realizado, em 11 (onze) parcelas, sendo a 1ª parcela no valor R$ 4.000 paga neste ato e as demais parcelas mensais, iguais e consecutivas, cada uma no valor de R$ 1.000, pagas no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que a última parcela foi paga concomitante com a outorga da Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel. Trata-se de um terreno sem benfeitorias com potencial para desenvolvimento. O terreno possui as seguintes características:

Frente	82,07 m (Conforme Capítulo 3 deste laudo)
Configuração	Polígono Irregular
Dimensão	5.588,66 m² (Conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Descrição do Entorno
Acesso	Rodovia Presidente Castello Branco
Topografia	Leve Declive
Interferências Físicas	Não
Restrições Ambientais	Sim. No fundo do imóvel foi possível observar a presença de vegetação
Aproveitamento do Terreno	Trata-se de um terreno sem benfeitorias com potencial para desenvolvimento

Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo.

Imóvel - 96.309 - Condomínio Artur Ramos

O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportada por laudo de avaliação elaborado pela empresa Amaral d'Avila Engenharia.

Descrição sobre a avaliadora

A Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações está registrada no CREA-SP Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob n°133.052/D e ao longo de seus 32 anos de existência realizou mais de 40 mil laudos de avaliações de imóveis urbanos, rurais, máquinas e equipamentos, indústrias, com diversas finalidades, desde o valor de mercado de imóveis urbanos ou rurais, até a avaliações envolvendo sofisticados casos de fusões e aquisições. A Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações possui ampla abrangência nacional, realizam avaliações por todo do Brasil e em todos os países da América do Sul, está no ranking da conceituada empresa Leaders League, excelente na categoria de Litigation Support (Arbitragens) e foi denominada Líder, na nova categoria de Real Estate (Avaliações de Imóveis).

Valor justo do imóvel

Em função das características do imóvel avaliando, bem como da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, serão analisados no presente estudo dois métodos distintos para a determinação valores de mercado para venda. No primeiro estudo o valor de mercado referente ao imóvel será determinado através do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO. O segundo estudo determinará o valor referente ao imóvel pela aplicação do MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA.

Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.

Em 30 de junho de 2024, o valor do imóvel é de R$ 47.420.

Imóvel - 61.349 – Terreno Fazenda Boa Vista – Fase II

O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportada por laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers International do Brasil.

Descrição sobre a avaliadora

A Colliers (NASDAQ, TSX: CIGI) é uma empresa líder em serviços profissionais diversificados e gestão de investimentos. Há mais de 29 anos, nossa experiente liderança com significativa propriedade interna fornece retornos de investimento anuais compostos de aproximadamente 20% aos acionistas.

Valor justo do imóvel

Para estimativa do valor do terreno foi aplicado o método comparativo direto de dados de mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

Em 30 de junho de 2024, o valor do imóvel é de R$ 15.200.

Os imóveis nas seguintes localidades: i) Rua Frederic Chopin, 215; ii) Rua Cuba, 211; e iii) Rua Professor Artur Ramos, 422, estão em processo de transferência do registro das escrituras e matrículas.

4.3 Obrigações na aquisição de imóveis

Em 30 de junho de 2024, o valor líquido a pagar pela compra de imóvel é de R$ 24.966 (R$ 9.165, em 2023).

Imóvel	Preço Negociado	Parcelas	Data Compra	Vencimento	2023	2024
Artur Ramos	25.000	13	05/04/2023	05/12/2023	9.165	725
Rua Cuba	7.227	7	29/02/2024	29/08/2024		3.227
Saint Paul	34.000	21	13/11/2023	13/08/2025		21.014
					9.165	**24.966**

5. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da administradora, do gestor e do consultor imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, 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, do gestor e o consultor imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos, abaixo destacamos os principais:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização – O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente podem 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.

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

Riscos 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 podem 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 devem estar conscientes de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo são distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160/22, os cotistas somente podem ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente pode se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 175/22, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

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

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

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

Risco tributário – A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o Fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferido pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destina os recursos captados em sua 1ª emissão de cotas para a aquisição dos imóveis alvo que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que podem ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que pode gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

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

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

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

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 compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependem da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras podem 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 pode 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 despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, está eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo está sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

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

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo devem encontrar-se preferencialmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a hipótese prevista no parágrafo 1º do Regulamento, havendo a possibilidade de aquisição de imóveis que podem constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Risco em função da dispensa de registro - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Resolução CVM 160/22, estão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Riscos de engenharia e de construção do Empreendimento: O Empreendimento deve ser construído de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor de construção civil. Entretanto, a construção do Empreendimento está sujeita à ocorrência de casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, entre outros, bem como contra a prática de atos com culpa ou dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção do Empreendimento. A ocorrência de quaisquer dos eventos descritos acima pode prejudicar, impedir ou atrasar a conclusão da construção do Empreendimento e, portanto, a entrada em funcionamento do mesmo.

Risco de atraso e interrupção na construção do Empreendimento: Tendo em vista que o Empreendimento ainda está em fase de construção, o prazo de obra contratado pode sofrer alteração, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos o Empreendimento. Caso ocorram alterações nos prazos finais de construção ou não se obtenha habite-se do Empreendimento no prazo contratado, a rentabilidade do Empreendimento poderá ser negativamente afetada.

6. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido em 30 de junho de 2024, está representado por 54.686,343420 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor unitário por cota de R$ 1.442,353063.

O patrimônio líquido em 30 de junho de 2023, está representado por 31.574,430590 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor unitário por cota de R$ 947.5921091.

Podem constar do patrimônio do Fundo:

Ativos Imobiliários;

- ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, é definido pelo gestor isoladamente; e,
- Outros ativos, desde que não ultrapassem 5% do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam:
- cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e,

os valores mobiliários e/ou ativos financeiros

7. Integralização, subscrição, resgate e negociação de cotas Integralização

O valor patrimonial das cotas é o resultante da divisão do valor do patrimônio líquido contábil atualizado pelo número de cotas.

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo. O patrimônio inicial estimado do Fundo é de até R$ 50.000, divididos em 50.000 (cinquenta mil) Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

O valor unitário inicial das Cotas, na Data da 1ª Integralização de Cotas, é de R$ 1.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, foram emitidas 23.111,912830 cotas no montante de R$ 26.581.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, foram emitidas 25.473,726736 cotas no montante de R$ 24.485.

Subscrição

Nas cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da data da 1ª Integralização de cotas, deve ser utilizado o valor da cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao administrador após as 16h00 (dezesseis horas), é utilizado o valor da cota dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Amortização/Resgates

Não haverá resgate de Cotas, exceto quando do término do Prazo de Duração ou da liquidação do Fundo. No entanto, a Administradora pode realizar amortizações parciais das Cotas do Fundo, a qualquer tempo, em especial quando ocorrerem eventos de alienação de Valores Mobiliários das Companhias Alvo. A amortização é feita mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de Cotas integralizadas existentes

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, não ocorreram amortizações e resgate de cotas.

8. Rentabilidade acumulada e patrimônio líquido médio

Data	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo (%)
30/06/2023	15.641	947,592091	(4,34%)
30/06/2024	55.457	1.442,353063	52,21%

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

9. Distribuição de rendimentos

Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, a administradora distribui, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, 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 na forma do regulamento do Fundo.

Os rendimentos auferidos no período são distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação é pago no prazo máximo de 10 (dez) dias uteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo terem outra destinação dada pela assembleia de geral ordinária de cotistas.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, não foram distribuídos rendimentos, em virtude de que não foi apurado lucro caixa.

	30/06/2024	30/06/2023
Resultado líquido dos exercícios	22.376	(608)
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(22.892)	-
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	-	-
Lucro base caixa - Art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(515)**	**(608)**

10. Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, incluindo as atividades de administração, escrituração de cotas, tesouraria, controladoria, o Fundo deve pagar mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, uma Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R$ 10, valor este que é atualizado anualmente a contar da data da primeira integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE – IPCA, no período.

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

Não será devida Taxa de Performance pelo Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa correspondente à taxa de administração foi de R$ 126 (R$ 120, 2023).

11. Encargos debitados ao Fundo

Além da despesa de taxa de administração especificada no item 10 (acima), foram contabilizadas a expensas do Fundo as seguintes despesas administrativas:

	30.06.2024	Encargos % s/ PL	30.06.2023	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**55.457**		**15.641**	
Despesas	**(518)**	**0,93%**	**(610)**	**3,90%**
Taxa de administração	(126)	0,23%	(120)	0,77%
Despesas com impostos	(37)	0,07%	-	0,00%
Cartório	(82)	0,15%	(29)	0,18%
Taxa de fiscalização - CVM	(13)	0,02%	(6)	0,04%
Taxa de escrituração	-	-	(27)	0,17%
Outras despesas operacionais	(260)	0,47%	(428)	2,74%

12. Tributação

Fundo

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% de suas cotas, de acordo com Instrução Normativa RFB 1585/2015.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, que poderá ser compensado quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Os fundos de investimento imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Cotista

De acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, em relação aos cotistas pessoas físicas, ficam isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício só será concedido caso o FII possua no mínimo 50 cotistas e caso o cotista pessoa física titular das cotas que façam jus ao recebimento possua menos que 10% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, os rendimentos auferidos por cotistas não-residentes no país estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (no caso de não-residente localizado em paraíso fiscal, a alíquota aplicável é de 20%).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos FII, por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%.

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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

14. Operações com empresas ligadas ao Administrador/Gestor.

As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Em 30.06.2024				
Taxa de administração	10	(126)	Reag DTVM S.A.	Adminsitradora
	10	**(126)**		
Em 30.06.2023				
Taxa de administração	10	(120)	Reag DTVM S.A.	Adminsitradora
	10	**(120)**		

15. Prestadores de serviço

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, exercícios findos em 30 de junho 2024 e 2023, são conforme abaixo:

- Escriturador: Reag DTVM S/A.
- Controladoria: Reag DTVM S/A.
- Gestor: ARC Capital Ltda.

16. Divulgação de informações

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

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº162/22, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

18. Deliberações em assembleia

No exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023, o Fundo não realizou deliberações em assembleia.

19. Outros assuntos

a) Resolução CVM nº 175

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos. A referida Resolução entra em vigor em outubro de2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, são automaticamente transformados em fundos de classe única decotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

b) Resolução CVM nº 184

A CVM publicou em 31 de maio de 2023 a Resolução CVM n° 184 para incluir novos anexos normativos e promover ajustes pontuais na Resolução CVM nº 175, de 2022(“Resolução CVM175”). Os ajustes propostos no corpo principal da resolução alteradora são pontuais e dizem respeito:

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

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

§ a um refinamento para harmonização textual relacionado aos dispositivos que tratam da temática ESG, resultando na substituição de “socioambiental” por “social, ambiental ou de governança” no parágrafo único doart.49e no inciso II do art.60da parte geral da Resolução. Adicionalmente, cabe destacar que por meio da norma serão inseridos 9 novos Anexos Normativos, referentes a 8 categorias de fundos (FII, FIP, ETF, FMP-FGTS, FUNCINE, FMAI, FICART e FIDC-PIPS) e1 Anexo Normativo dedicado aos "fundos previdenciários", que não são uma categoria, mas foram colocados em um Anexo próprio para fins de melhor sistematização da Resolução CVM 175.

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

c) Medida Provisória nº 1.884, de 28 de agosto de 2023

O Presidente da República, em 28 de agosto de 2023, adotou a Medida Provisória nº 1.884, que altera as regras de tributação das aplicações em fundos de investimento de condomínio fechado, aplicando as mesmas regras e alíquotas em vigor relativa aos fundos de investimento de condomínio aberto, promovendo a isonomia entre eles. Os rendimentos apurados até 31 de dezembro de 2023 nas aplicações nos fundos de investimento que não estavam sujeitos, até o ano de 2023, à tributação periódica nos meses de maio e novembro de cada ano e que estarão sujeitos à tributação periódica a partir do ano de 2024, com base nos art. 2º ou art. 10, serão apropriados pro rata tempore até 31 de dezembro de 2023 e ficarão sujeitos ao IRRF à alíquota de quinze por cento.

d) Resolução CVM 200

Em 12 de março de 2024 foi publicada a resolução CVM 200/2024, que prevê a postergação dos prazos previstos na resolução CVM 175/2022, alterando o prazo para conclusão da adaptação dos fundos de investimento de 31/12/2024 para 30/06/2025.

22. Eventos subsequentes

Não há eventos subsequentes a serem divulgados entre a data de encerramento do exercício social e da divulgação das demonstrações financeiras que tenham, ou possam vir a ter efeito relevante sobre a situação financeira e os resultados futuros do Fundo.

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

Ramon Pessoa Dantas	**Arquimedes Candido de Farias Filho**
Diretor responsável	Contador CRC 1SP-142305/O-3