ARC Fundo de Investimento Imobiliário III – FII
(CNPJ 34.547.078/0001-42)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente.

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

ARC Fundo de Investimento Imobiliário III – FII

Índice

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

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Ao:
Cotista e Administradora do
ARC Fundo de Investimento Imobiliário III – FII
(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do **ARC Fundo de Investimento Imobiliário III – FII** ("**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, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir, intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **ARC Fundo de Investimento Imobiliário III – FII** 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 com ressalva

Conforme nota explicativa nº 10, embora o Fundo tenha auferido "lucro base caixa" no montante de R$5.578 mil, a Administração do Fundo não procedeu com a provisão dos dividendos a serem distribuídos, conforme previsto na lei nº 8.668/93, Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 e 01/2015, sendo que este último, descreve que "a distribuição de 95% desses lucros, no mínimo semestralmente, é obrigatória e automática nos termos do mesmo art. 10, p.u., da Lei 8.668/93". Sendo assim, considerando o percentual mínimo descrito anteriormente, o passivo e o patrimônio líquido do Fundo estão subavaliados e superavaliados, respectivamente, no montante aproximado de R$ 5.299 mil.

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 contábeis". 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 com ressalva.

Ênfase

Transferência de propriedade na matrícula do imóvel adquirido pelo Fundo

Conforme nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía imóvel denominado Terrenos Butantã, o qual, a referida matrícula do imóvel ainda não contemplava a transferência da respectiva propriedade 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 30 de junho de 2024 o Fundo possuía R$ 69.009 mil em propriedades para investimento (100,12% 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 contábeis 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: (i) a verificação da aquisição das propriedades para investimento, analisando o contrato de compra e venda, matricula e escritura do imóvel; (ii) com apoio de nossos especialistas em finanças corporativas: (ii.a) a revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; (ii.b) a análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; e (ii.c) a 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 notas explicativas.

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 contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2023, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente, o qual emitiu relatório datado em 30 de agosto de 2024 sem modificação sobre essas demonstrações contábeis.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com 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 contábeis 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, 07 de outubro de 2024.

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

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

ARC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO III - FII

CNPJ nº 34.547.078/0001-42
(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	30/06/2024		30/06/2023	
		Mercado/realização	% sobre o PL	Mercado/realização	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		**54**	**0,08%**	**12.760**	**14,75%**
Disponibilidades		**1**	**0,00%**	**1**	**0,00%**
Banco conta movimento		1	0,00%	1	0,00%
Títulos e valores mobiliários					
Cotas de fundos de investimento		**-**	**0,00%**	**2.315**	**2,68%**
BTG Pactual Tesouro Selic FIRF		-	0,00%	2.315	2,68%
Outros valores e bens		**53**	**0,08%**	**10.444**	**12,07%**
Outros valores a receber		37	0,05%	-	0,00%
Despesas antecipadas		17	0,02%	24	0,03%
Valores a Receber - Imóvel Butantã		-	0,00%	5.200	6,01%
Cotas de sociedade limitada	**4.1**	-	0,00%	5.220	6,03%
Não Circulante		**69.009**	**100,12%**	**75.694**	**87,51%**
Realizável a Longo Prazo		**69.009**	**100,12%**	**75.694**	**87,51%**
Propriedades para investimento	**5**	**69.009**	**100,12%**	**75.694**	**87,51%**
Terrenos		69.009	100,12%	75.694	87,51%
Total do ativo		**69.063**	**100,20%**	**88.454**	**102,26%**
Passivo					
Circulante		**138**	**0,20%**	**1.957**	**2,26%**
Taxa de gestão		85	0,12%	122	0,14%
Taxa de administração		46	0,07%	35	0,04%
Taxa de fiscalização - CVM		7	0,01%	-	0,00%
Dividendos antecipados de sociedade limitada		-	0,00%	1.800	2,08%
Total do passivo		**138**	**0,20%**	**1.957**	**2,26%**
Patrimônio líquido		**68.925**	**100,00%**	**86.498**	**100,00%**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**69.063**	**100,20%**	**88.454**	**102,26%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

ARC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO III - FII

CNPJ nº 34.547.078/0001-42
(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	30/06/2024	30/06/2023
Resultado com propriedades para investimento		**14.864**	**19.694**
Ajuste a valor justo	**5**	6.034	19.474
Resultado com cotas de sociedade limitadas		49	220
Resultado na venda de imóveis	**5**	8.781	-
Resultado com ativos financeiros		**457**	**949**
Resultado com cotas de fundo de investimento		455	835
Resultado com CCBs		-	110
Resultado com Cashback		2	4
Outras rendas operacionais		**172**	**1.488**
Outras receitas operacionais		172	1.488
Despesas	**9**	**(3.205)**	**(2.143)**
Taxa de gestão	**12**	(771)	(1.148)
Despesas com ITBI		(592)	-
Despesas registro de imóvel		(488)	-
Taxa de administração	**12**	(367)	(351)
Despesas de impostos		(259)	(217)
Despesas com condomínio		(102)	-
Despesas com advogados		(88)	(62)
Auditoria		(78)	(148)
Despesas financeiras		(294)	(28)
Despesas com consultorias		(56)	(53)
Taxa de fiscalização - CVM		(23)	(14)
Taxa de estruturação/escrituração		-	(30)
Despesas de avaliação imobiliária		-	(7)
Outras despesas		(87)	(85)
Resultado Líquido do Exercício		**12.288**	**19.988**
Quantidade de cotas Subordinadas		97.083	33.395
Quantidade de cotas Sênior II		25.985	25.985
Quantidade de cotas Sênior III		24.447	24.447
Resultado por cota Subordinada		126,57	612,00
Resultado por cota Sênior II		472,88	403,00
Resultado por cota Sênior III		502,64	396,00

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

ARC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO III - FII

CNPJ nº 34.547.078/0001-42
(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 integralizadas	Amortização de cotas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 30 de junho de 2022		**70.401**	**-**	**(3.433)**	**66.968**
Emissão de cotas	**11**	34.905	-	-	34.905
Resgate de cotas	**11**	(15.931)	-	-	(15.931)
Amortização de cotas		-	(19.432)	-	(19.432)
Resultado do exercício		-	-	19.988	19.988
Saldos em 30 de junho de 2023		**89.375**	**(19.432)**	**16.555**	**86.498**
Emissão de cotas	**11**	21.132	-	-	21.132
Amortização de cotas	**11**	-	(50.993)	-	(50.993)
Resultado do exercício		-	-	12.289	12.289
Saldos em 30 de junho de 2024		**110.507**	**(70.425)**	**28.844**	**68.925**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

ARC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO III - FII

CNPJ nº 34.547.078/0001-42
(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)

	30/06/2024	30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aquisição de cotas de fundo de investimento	(65.731)	(53.261)
Resgate de cotas de fundo de investimento	68.501	55.632
Aquisição de título de renda fixa	-	(35.253)
Venda de título de renda fixa	-	35.364
Pagamento de taxa de gestão	(789)	(1.069)
Pagamento de ITBI	(592)	(44)
Pagamento de taxa e impostos	(212)	-
Pagamento de taxa de administração	(375)	(315)
Pagamento de advogados	(88)	(62)
Pagamentos de auditoria/avaliação imobiliária	(78)	(158)
Pagamento de IPTU	(47)	(222)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(28)	(9)
Pagamento de taxa de escrituração/custódia	-	(63)
Pagamento de corretagem	-	(1.102)
Pagamento de consultoria	-	(48)
Pagamento de cartório	(1)	(23)
Pagamento de prestadores de serviços	-	(75)
Pagamento de Registro de imóvel	(488)	-
Valores a conciliar/identificar	(18)	-
Demais recebimentos e pagamentos	(269)	(42)
Outros	-	(647)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(215)**	**(1.397)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	(20.764)	-
Aplicação em sociedade de propósito específico	-	(5.000)
Bônus provenientes de contrato da sociedade de propósito específico	-	950
Venda de ativos imobiliários	50.471	4.100
Recebimento de dividendos	370	1.800
Outras rendas imóveis		
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	**30.077**	**1.850**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	21.132	34.905
Resgate de cotas	-	(15.931)
Amortização de cotas	(50.993)	(19.432)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	**(29.862)**	**(458)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**	**(5)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1	6
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1	1
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**	**(5)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

1. Contexto operacional

O ARC Fundo de Investimento Imobiliário III – FII ("Fundo") foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 1º de agosto de 2019, com prazo indeterminado de duração, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, nos termos da Resolução CVM 175/22 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, tendo o seu início de funcionamento em 14 de dezembro de 2020.

O Fundo é destinado a Investidores Qualificados.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de curto ou longo prazo, por meio da gestão patrimonial e exploração comercial, podendo aplicar em Ativos de Renda Fixa, Ativos Alvos e Imóveis, com vistas à obtenção de renda e/ou ganho de capital através da locação, alienação, arrendamento ou permuta dos Ativos Imobiliários.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento em empreendimentos.

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

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

As demonstrações contábeis 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 poderão ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para milhar mais próximo, exceto quando indicado.

As demonstrações contábeis apresentadas são referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024 e foram aprovadas pela Administradora em 07 de outubro de 2024.

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, se houver, de curtíssimo 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.

3.3. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

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

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

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

- Ativos financeiros 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; e

- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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.

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração:

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades da aquisição de imóveis realizados pelo Fundo.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação: Os passivos financeiros são classificados por natureza na rubrica valores a pagar do balanço patrimonial.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que 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:

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.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

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

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

- Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;

- Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível; e

- Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

3.4. Resultado por cota

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

3.5. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.6. Provisões e ativos e passivos contingentes

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

4. Participações em sociedade limitada

4.1. Cotas de sociedade limitada

a) São José Desenvolvimento Imobiliário 76 Ltda.

A Sociedade tem por objeto: (i) Loteamento de Imóveis Próprios; (ii) a incorporação imobiliária nos termos da Lei Federal nº 4.591/64 e outras; (iii) a compra, venda e locação de imóveis próprios; e (iv) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior.

Em 31 de maio de 2023, o Fundo adquiriu 100% das cotas da investida São José Desenvolvimento Imobiliário 76 Ltda., pelo valor de R$ 5.000.

Em 30 de junho de 2023, a investida estava avaliada em R$ 5.220.

Em 27 de julho de 2023, considerando que o Fundo é o único titular de 7.601.390 (sete milhões, seiscentas e uma mil, trezentas e noventa) quotas, do valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalidade subscritas e integralizadas, representativas de 100% (cem por cento) do capital social de emissão da Sociedade, o Fundo vendeu a totalidade de suas quotas, pela quantia total certa e ajustada de R$3.099, apurando um resultado de R$49.

b) São José Desenvolvimento Imobiliário 76 Ltda.

Em 23 de junho de 2023, o Fundo recebeu a título de adiantamento de dividendos o montante de R$ 1.800.

Em 21 de julho de 2024 o Fundo recebeu a título de adiantamento de dividendos o montante de R$ 370.

c) Movimentação São José Desenvolvimento Imobiliário 76 Ltda.

Imóveis	Saldo em 30/06/2023	Venda no exercício	Adiantamento de dividendos	Resultado na venda	Saldo em 30/06/2024
SPE São José	5.220	(3.099)	(2.170)	49	-

Imóveis	Saldo em 30/06/2022	Aquisição no exercício	Adiantamento de dividendos	Ajuste a Valor Realizável	Saldo em 30/06/2024
SPE São José	-	5.000	-	220	5.220

5. Propriedades para Investimento

Em 30 de junho de 2024 e 2023 o Fundo possuía investimento em imóveis destinados para investimento.

No exercício findo em junho de 2024, o Fundo possuía ativos que estavam classificados como propriedade para investimento para fins de apreciação de capital no longo prazo, de modo que os terrenos adquiridos passariam a ser considerados como permuta a partir da aprovação dos projetos que foram protocolizados junto à prefeitura da cidade de São Paulo.

Movimentação das propriedades para investimento em 2024

Imóveis	Valor em 30.06.2023	Aquisição	Vendas realizadas	Ajuste a Valor Justo	Resultado na Venda	Valor em 30.06.2024
Permutas Imóveis Rua dos Chanés – a receber **(i)**	33.219	-	(42.000)	-	8.781	-
Terrenos Butantã **(ii)**	32.515	-	-	2.185	-	34.700
Imóvel São José **(iii)**	-	20.500 (*)	-	-	-	20.500
Imóveis Vila Nova - Lote 3 **(iv)**	5.100	-	-	2.726	-	7.826
Imóveis Vila Nova - Lote 5 **(iv)**	1.576	-	-	(651)	-	925
Imóveis Vila Nova - Lote 6 **(iv)**	3.284	-	-	1.774	-	5.058
Total	**75.694**	**20.500**	**(42.000)**	**6.034**	**8.781**	**69.009**

(*) deste montante foi pago juros de R$ 264 mil referente a juros por atraso as quais estão contabilizados no resultado do exercício.

Movimentação das propriedades para investimento em 2023

Imóveis	Valor em 30.06.2022	Aquisição	Atualização do CCV Rua Chanés	Cancelamento de permuta	Desp. ITBI/ Escrituras/ Corretagem	Ajuste a Valor Justo	Venda	Valor em 30.06.2023
Imóveis Rua dos Chanés - Permutas – a pagar aos proprietários iniciais	10.868	-	-	(10.868)	-	-	-	-
Permutas Imóveis Rua dos Chanés – a receber	19.553	-	346	-	66	13.254	-	33.219
Terrenos Butantã	35.595	-	-	-	-	6.220	(9.300)	32.515
Imóveis Vila Nova - Lote 3	5.100	-	-	-	-	-	-	5.100
Imóveis Vila Nova - Lote 5	1.576	-	-	-	-	-	-	1.576
Imóveis Vila Nova - Lote 6	3.284	-	-	-	-	-	-	3.284
Total	**75.976**	**-**	**346**	**(10.868)**	**66**	**19.474**	**(9.300)**	**75.694**

(i) Permuta Imóveis Rua dos Chanés

Em 22 de dezembro de 2020 o Fundo celebrou com a Cery XVII Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a permuta dos terrenos mencionados abaixo (i.i) por unidades futuramente construídas (i.iii).

No dia 17 de abril de 2023, o Fundo transferiu para a Cery XVIII Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a obrigação de entregar as "Permutas" aos antigos proprietários, que prevê em contrato de compra e venda dos terrenos da Rua Chanés no montante de R$10.868, sendo a Cery Empreendimentos, nesta data, a detentora da obrigação a pagar das unidades permutadas aos antigos proprietários dos respectivos lotes.

(i.i) Refere-se aos lotes 23, 26, 30, 31, 32, 24 e 48, situado na Rua dos Chanés e Al. dos Maracatins, Indianópolis, São Paulo / SP.

Imóveis	Lote	Matrícula	Área total
Terrenos nº 437	23	126.593	256,00m²
Terrenos nº 397 (atual 401)	26	74.339	384,00m²
Terrenos nº 1.703	30	38.842	400,00m²
Terrenos nº 1.693	31	135.918 / 240.861	200,00m²
Terrenos nº 1.691	32	50.179	200,00m²
Terrenos nº 409	24 – 48	205.704	384,00m²
Terrenos nº 409 (fundos)	24 – 48	206.497	50,40m²
Terrenos nº 425	24 – 48	206.334	320,00m²
Área total			2.194,40m²

(i.ii) Permuta de Imóveis Por Área Construída – Rua dos Chanés

Em 30 de junho de 2024, o Fundo não possuía saldo a título de permuta dos imóveis a receber da construtora Ceiry XVII Empreendimentos (R$ 33.219, em 2023).

Em 22 de dezembro de 2020, o Fundo celebrou contrato com Ceiry XVII Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. "Ceiry XVII Empreendimentos", e ainda na condição de Fiadores: Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda., onde o Fundo, legítimo detentor dos direitos aquisitivos de 100,00% da propriedade, inteiramente livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus reais e fiscais, dívidas, ações, execuções, protestos, penhoras, dos imóveis em análise de superação das condições resolutivas, com a área total aproximada de 2.194,40m², tendo o Fundo interesse em alienã-los a Ceiry XVII Empreendimentos em caso de efetiva aquisição dos Imóveis.

O Fundo celebrou com os Proprietários dos Imóveis Escrituras de Venda e Compra de Imóveis, as quais serão quitadas em dinheiro ou por meio de nota promissória, sendo neste último caso, estas notas promissórias, no mesmo ato, substituídas pela obrigação de entrega de área a ser construída, por meio de Escrituras de Confissão de Dívida e Dação em Pagamento de Bens Imóveis onde o Fundo se obriga a entregar futuras unidades autônomas do Empreendimento aos respectivos proprietários, unidades que corresponderão a 673,50m² da área privativa não residencial de lojas e 430,88m² de área privativa residencial.

O Fundo, em razão da aquisição dos imóveis, comprometeu-se a realizar o pagamento dos Corretores em futuras unidades autônomas do Empreendimento, correspondente à 57,20m² do Empreendimento, sendo 28,60m² do empreendimento para cada Corretor, que serão entregues pela Ceiry XVII Empreendimentos diretamente aos Corretores.

Após superadas as condições resolutivas, após 15 dias da data de aprovação do projeto legal do Empreendimento junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, o Fundo após adquirir os imóveis, firmará junto à Ceiry XVII Empreendimentos escritura de venda compra dos imóveis, a qual será quitada por meio de nota promissória, no mesmo ato, substituída por escritura de Novação, Confissão de Dívida e Promessa de Dação em pagamento de bens imóveis, passando a Ceiry XVII Empreendimentos a deter a propriedade dos imóveis, assim como a responsabilidade pela entrega da área construída, perante o Fundo, os Proprietários e Corretores.

O empreendimento consistirá na edificação de Condomínio Misto (residencial e não residencial), em conformidade com o estudo preliminar de implantação, que será submetido à Incorporação Imobiliária.

A Ceiry XVII Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., é uma empresa pertencente ao grupo econômico da Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda., e tem o interesse em adquirir os imóveis para, no terreno resultante da unificação dos mesmos, aprovar e desenvolver projeto de empreendimento imobiliário nos moldes da Lei nº.10.406/2002 (Código Civil) e das disposições residuais da Lei nº 4.591/64 e demais legislação complementar aplicável.

O Fundo acompanhará o processo de aprovação do projeto junto aos órgãos competentes, podendo solicitar a qualquer momento à Ceiry XVII Empreendimentos, as cópias do processo administrativo, sem que isto resulte em assunção de qualquer responsabilidade do Fundo no processo de aprovação.

A Ceiry XVII Empreendimentos deverá contratar, dentro de 30 dias, o escritório de arquitetura A5 Arquitetura Ltda. – ME, como empresa de arquitetura responsável pelo projeto do Empreendimento com prazo de protocolo de projeto de até 60 dias, a contar da assinatura da presente Permuta, junto a PMSP (Prefeitura do Município de São Paulo) e demais órgãos competentes, sempre no intuito de aprovar os projetos para lançamento público do Empreendimento no menor tempo possível.

A Ceiry XVII Empreendimentos se obriga a proceder o lançamento do Empreendimento no prazo de até 90 dias, contados da data do registro de incorporação imobiliária perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

A responsabilidade pela construção do Empreendimento caberá única e exclusivamente à Ceiry XVII Empreendimentos, que efetuará a contratação da empresa CONX para execução e administração da construção, sem qualquer ônus ou responsabilidade, sejam de qualquer natureza e qualquer tempo, para o Fundo.

O prazo para a entrega das unidades autônomas a serem dadas em pagamento, integrantes do empreendimento que será edificado no local, é de no máximo 30 meses, contados a partir do lançamento do empreendimento, caracterizado pela abertura do stand de vendas, admitida uma tolerância de 180 dias. As unidades aqui prometidas serão entregues em perfeitas condições de uso e habitabilidade, nos termos do memorial descritivo do contrato ("Prazo de Conclusão das Obras").

Da Promessa de Permuta: Fica entre as partes acordadas, ajustam que, o valor da totalidade dos imóveis será pago por meio de tantas unidades autônomas que perfaçam 41,002% do total de área privativa a ser construída no empreendimento, que atualmente estima-se ser de 5.332,34 m² da área privativa que será construída, devendo-se sempre, mesmo que ocorra posterior variação na estimativa da metragem ora citada, observar-se o referido percentual total da área privativa, conforme mencionado acima, sendo estimado:

i) 4.170,50m², correspondente a 32,070% do total de área privativa a ser construída no Empreendimento ao Fundo, distribuídos da seguinte forma:

a) 75,57% em produto HMP (Habitação de Mercado Popular);
b) 15,99% em produto NR (Não Residencial); e
c) 8,44% em produto Fachada Ativa (considerando esta a natureza de aprovação das unidades perante a Prefeitura do Município de São Paulo).

ii) 1.161,58m², correspondente a 8,93% do total da área privativa a ser construída no Empreendimento a ser transmitida diretamente aos Proprietários dos Imóveis, conforme termos e condições dos Instrumentos de Promessa firmados entre o Fundo e estes, distribuídos da seguinte forma:

a) 60,98% em produto HMP (Habitação de Mercado Popular);
b) 11,85% em produto NR (Não Residencial); e
c) 27,16% em produto Fachada Ativa (considerando esta a natureza de aprovação das unidades perante a Prefeitura do Município de São Paulo).

iii) 57,20m², correspondente a 0,439% do total da área privativa a ser construída no empreendimento a ser transmitida diretamente aos Corretores, conforme termos e condições do contrato de corretagem firmado entre o Fundo e estes, distribuídos em 28,60 m² para cada corretor em produto NR (Não Residencial).

Valor Atribuído à Permuta: O valor atribuído aos Imóveis com expectativa de propriedade do Fundo, conforme Instrumentos de Promessas firmados, será atribuído da seguinte forma, totalizando o valor de R$ 11.381:

(i) R$ 3.000, para o imóvel denominado "Lote 26";
(ii) R$ 7.831 para os imóveis denominados "Lote 24/48"; e
(iii) R$ 550 para o imóvel denominado "Lote 32".

1) R$ 44.182 valor atribuído para as unidades autônomas, correspondente a 4.227,95 m² em área privativa total do Empreendimento, correspondente a 3.195,04 m² HMP, 676,11 m² NR, 356,80 m² Fachada Ativa e respectivas vagas de garagem autônomas necessárias à aprovação do projeto junto à Prefeitura Municipal de São Paulo a ser construído pela Ceiry XVII Empreendimentos nos Imóveis com expectativa de propriedade do Fundo.

2) R$ 305 valor atribuído para as unidades autônomas, correspondente a 57,20 m² em área privativa total do Empreendimento, distribuídos em 28,60 m² em produto NR (Não Residencial), a ser construído pela Ceiry XVII Empreendimentos, nos Imóveis com expectativa de propriedade dos Corretores.

3) As partes concordam expressamente ainda que, a Ceiry XVII Empreendimentos obriga-se a transferir aos proprietários originais dos imóveis de forma direta, adicionalmente a área citada no item 1 acima, 1.104,38 m², correspondente a 8,492% do total da área privativa a ser construída no Empreendimento, conforme termos e condições dos Instrumentos de Promessa firmados entre o Fundo e estes, atribuindo-se o valor total de R$ 24.663.

Ajustam as Partes que o montante de R$ 10,45 (dez mil, quatrocentos e cinquenta reais) por metro quadrado (m²) privativo será o valor médio mínimo da tabela de vendas do Empreendimento utilizado para os fins.

Para fins de execução da garantia estabelecida, as partes atribuem o valor de R$ 55.563.

Sem prejuízo da execução da garantia prevista acima, desde que comprovado inadimplemento da Ceiry XVII Empreendimentos, as partes ajustam que o comprovado e injustificado atraso desta no cumprimento das obrigações relacionadas a seguir sujeitará ao pagamento das seguintes penalidades, em favor do Fundo e proprietários originais dos imóveis, a título de perdas e danos pré-fixados pelas partes, e sem prejuízo do previsto acima:

a) Lançamento do Empreendimento, no prazo previsto: estará sujeito ao pagamento de remuneração mensal, em valor equivalente a 0,25% sobre o valor da venda das Unidades Autônomas do Fundo e atuais proprietários, pelo período de 12 meses;

b) Paralisação injustificada das obras por prazo superior a 30 dias: ao pagamento de remuneração mensal, em percentual equivalente a 0,25% do valor de vendas das Unidades Autônomas do Fundo e Credores, pelo período de até 12 meses; e

c) Conclusão das obras nos prazos máximos previstos no contrato, em percentual equivalente a 0,25% do valor de venda das Unidades Autônomas do Fundo e Credores, pelo período de até 12 meses.

(i.iii) Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Permuta de Imóveis Por Área Construída – Rua dos Chanés ("1º Aditamento").

Em 09 de junho de 2021 as partes celebraram o primeiro aditamento do contrato celebrado em 22 de dezembro de 2020 entre o Fundo e a Ceiry XVII Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. "Ceiry XVII Empreendimentos", onde as partes, de comum acordo, resolvem adequar os termos e condições do Contrato de modo a declarar e reconhecer que ficam sem efeito todas as cláusulas do Contrato nos quais fazem menção à necessidade de superação das condições resolutivas, observando ainda o quanto disposto, conforme descrito a seguir:

Tendo em vista a pendência de abertura de inventário judicial do Lote 31 e pela interdição judicial do Lote 32 a aquisição dos referidos imóveis dar-se-á por meio de alvará judicial até o prazo da aprovação do Projeto do empreendimento perante a Prefeitura de São Paulo podendo este prazo ser prorrogado por mais 180 dias.

O Fundo celebrou com os Proprietários dos Imóveis Escrituras de Venda e Compra de Imóveis, as quais serão quitadas à vista, via transferência eletrônica disponível (TED) ou por meio de nota promissória, sendo neste último caso, estas notas promissórias, no mesmo ato, substituídas pela obrigação de entrega de área a ser construída, por meio de Escrituras de Confissão de Dívida e Dação em Pagamento de Bens Imóveis onde o Fundo se obriga a entregar futuras unidades autônomas do Empreendimento aos respectivos proprietários, unidades que corresponderão a 300,50 m² da área privativa não residencial de lojas e 804,38 m² de área privativa residencial.

No prazo de 15 dias, contados da celebração das respectivas escrituras atinentes à aquisição dos imóveis pelo Fundo e obtenção dos Alvarás Judicias, o que por último ocorrer, o Fundo firmará junto a Ceiry XVII Empreendimentos, e escritura de venda compra dos imóveis, a qual será quitada por meio de nota promissória, no mesmo ato, substituída por escritura de novação, confissão de dívida e promessa de dação em pagamento de bens imóveis, passando a Ceiry XVII Empreendimentos a deter a propriedade dos imóveis, assim como a responsabilidade pela entrega da área construída, perante o Fundo, os Proprietários e Corretores.

O empreendimento consistirá na edificação de Condomínio Misto (residencial e não residencial), em conformidade com o estudo preliminar de implantação, que será submetido à Incorporação Imobiliária.

A Ceiry XVII Empreendimentos, deverá contratar, dentro de 30 dias da assinatura do primeiro aditivo, o escritório de arquitetura A5 Arquitetura Ltda. – ME, como empresa de arquitetura responsável pelo projeto do Empreendimento com prazo de protocolo de projeto de até 90 dias, a contar da contratação retromencionada, junto a PMSP (Prefeitura do Município de São Paulo) e demais órgãos competentes, sempre no intuito de aprovar os projetos para lançamento público do Empreendimento no menor tempo possível.

A pedido da Ceiry XVII Empreendimentos as partes deverão substituir o escritório de arquitetura caso seja verificado o comprovado atraso nos prazos ajustados para entrega futura dos trabalhos.

A Ceiry XVII Empreendimentos, obriga-se a aprovar no prazo limite de 15 meses, contados da data de 09 de junho de 2021, o Empreendimento que dentro das regras para a construção de unidades de um empreendimento de uso misto, com unidades residenciais do tipo R2V, nos termos da Lei 16.050/2014, podendo ser prorrogado pelo mesmo período unicamente na hipótese de comprovado atraso de alguma obrigação do Fundo que esteja relacionada ao cumprimento do referido prazo pela Ceiry XVII Empreendimentos.

A Ceiry XVII Empreendimentos, obriga-se a reembolsar a ARC Capital Ltda., pelos custos relativos aos serviços já pagos e realizados por terceiros, para a emissão de laudos ambientais, arbóreo e levantamento planialtimétrico dos imóveis, no total de R$ 14 em duas parcelas mensais e consecutivas, mediante apresentação do comprovante de despesas, sendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias do presente contrato e a segunda parcela no mesmo dia do mês subsequente.

A Ceiry XVII Empreendimentos, será a incorporadora e construtora do Empreendimento, sendo certo que a construção do edifício será executada de acordo com projeto arquitetônico que deverá ser aprovado pela Municipalidade e demais órgãos competentes, sendo certo que o prazo máximo para aprovação de referido projeto perante PMSP (Prefeitura do Município de São Paulo) é de até 15 meses, contados da data da assinatura do Primeiro Aditamento.

A Ceiry XVII Empreendimentos se obriga a proceder o lançamento do empreendimento ao público no prazo de até 90 dias, contados da data do registro de incorporação imobiliária perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

Da Promessa de Permuta: Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes ajustam que, o valor dos imóveis a ser pago por meio de tantas unidades autônomas que perfaçam 4.889,00 m² da área privativa que será construída no Empreendimento:

i) 3.727,42 m², correspondente a área privativa a ser construída no Empreendimento ao Fundo, distribuídos da seguinte forma:

a) 75,7495% em produto R2v (residencial);
b) 14,7605% em produto NR (Não Residencial); e
c) 9,49% em produto Fachada Ativa (considerando esta a natureza de aprovação das unidades perante a Prefeitura do Município de São Paulo).

ii) 1.104,38 m², correspondente área privativa a ser construída no empreendimento a ser transmitida diretamente aos Proprietários dos Imóveis, conforme termos e condições dos Instrumentos de Promessa firmados entre o Fundo e estes, distribuídos em:

a) 300 m² de área de fachada ativa; e
b) 804,38 m² de área privativa R2v (residencial).

iii) 57,20 m², correspondente a área privativa a ser construída no empreendimento a ser transmitida diretamente aos Corretores, conforme termos e condições do Contrato de Corretagem firmado entre o Fundo e estes, distribuídos em 28,60 m² ara cada Corretor em produto NR (Não Residencial).

A Ceiry XVII Empreendimentos, será a incorporadora e construtora do Empreendimento, sendo certo que a construção do edifício será executada de acordo com projeto arquitetônico que deverá ser aprovada pela Municipalidade e demais órgãos componentes, sendo certo que o prazo máximo para aprovação de referido projeto perante a prefeitura de São Paulo é de até 15 meses, contados da data de assinatura do presente primeiro aditamento.

Valor Atribuído à Permuta: O Valor total atribuído à permuta é de R$ 63.557, reajustado entre a presente data e a data de lançamento a 3% ao ano (“Valor Referência Permuta”), sendo:

1) R$ 48.456 reajustado 3% ao ano. O valor atribuído para as unidades autônomas, a serem construídas pela Ceiry XVII Empreendimentos, nos Imóveis com expectativa de propriedade do Fundo, correspondente a 3.727,42 m² em área privativa total do empreendimento, correspondente a: (i) 2.823,50 m² de R2V; (ii) 550,19 m² de NR; e (iii) 353,73 m² de Fachada Ativa e respectivas vagas de garagem autônomas necessárias à aprovação do projeto junto à Prefeitura Municipal de São Paulo;

2) R$ 744 valor atribuído para as unidades autônomas, reajustado entre a presente data e a data de lançamento a 3% ao ano. O valor atribuído para as unidades autônomas correspondente a 57,20 m² em área privativa total do Empreendimento, distribuídos em 28,60 m² em produto NR (Não Residencial), a ser construído pela Ceiry XVII Empreendimentos, nos Imóveis com expectativa de propriedade dos Corretores;

3) As partes concordam expressamente ainda que, a Ceiry XVII Empreendimentos obriga-se a transferir aos proprietários originais dos imóveis de forma direta, adicionalmente a área citada no item 1 acima, 1.104,38 m², distribuídos em 300 m² de área fechada ativa e 804,38 m² de área privativa residencial R2V, salvo, neste último caso, se eventualmente alguns proprietários dos imóveis, optarem por alterar o produto de permuta que detêm direito, atribuindo-se o valor total de R$ 14.357, reajustado entre a presente data e a data de lançamento a 3% ao ano.

Ajustam as Partes que o montante de R$ 13 por metro quadrado privativo, reajustado entre a presente data e a data de lançamento a 3% ao ano, será o valor médio mínimo da tabela de vendas do Empreendimento utilizado para os devidos fins previstos acima.

Para fins de execução da garantia estabelecida, as partes atribuem o valor de R$ 66.148.

Sem prejuízo da execução da garantia prevista acima, desde que comprovado inadimplemento da Ceiry XVII Empreendimentos, as partes ajustam que o comprovado e injustificado atraso desta no cumprimento das obrigações relacionadas a seguir sujeitará ao pagamento das seguintes penalidades, em favor do Fundo e proprietários originais dos imóveis, a título de perdas e danos pré-fixados pelas partes, e sem prejuízo do previsto acima:

a) Lançamento do empreendimento, no prazo previsto: estará sujeito ao pagamento de remuneração mensal, em percentual equivalente a 0,25% sobre o valor de R$ 48.456 (quarenta e oito milhões, quatrocentos e cinquenta e seis mil reais);

b) Paralisação injustificada das obras por prazo superior a 30 dias: ao pagamento de remuneração mensal, em percentual equivalente a 0,25% de R$ 48.456; e

c) Conclusão das obras nos prazos máximos previstos no contrato, em percentual equivalente a 0,25% do Valor Referência Permuta;

d) Conforme mencionado no item 3, a Ceiry VXII ficará responsável pela transferência de imóveis completos para os proprietários originais dos terrenos, retirando a obrigação de pagamento do valor de R$ 15.780 do Fundo.

Em 17 de março de 2023, o Fundo baixou o montante de R$ 15.780 referente as permutas, considerando a transferência para a Ceiry XVII, mencionado acima, atualizando o valor da permuta pela taxa de 1% a.m., correção monetária pelo IGPM-FGV, a partir de 15/12/2020 e multa e multa de 2%.

No dia 17 de abril de 2023, o Fundo transferiu para a Cery XVIII Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, a obrigação de entregar as “Permutas” aos antigos proprietários, que prevê em contrato de compra e venda dos terrenos da Rua Chanés no montante de R$10.868, sendo a Cery Empreendimentos, nesta data, a detentora da obrigação a pagar das unidades permutadas aos antigos proprietários dos respectivos lotes. Sendo assim o Fundo não possui a obrigação a pagar da permuta sendo de responsabilidade da construtora, conforme instrumento particular de promessa de permuta.

Em 30 de junho de 2024 e 2023, o Fundo não possuía valores a pagar, correspondentes a permuta de imóveis relativos aos imóveis Rua dos Chanés com os proprietários originais dos imóveis.

Refere-se aos lotes 23, 26, 30, 31, 32, 24 e 48, situado na Rua dos Chanés e Al. dos Maracatins, Indianópolis, São Paulo/ SP.

Imóveis	Lote	Matrícula	Área total
Terrenos nº 437	23	126.593	256,00m²
Terrenos nº 397 (atual 401)	26	74.339	384,00m²
Terrenos nº 1.703	30	38.842	400,00m²
Terrenos nº 1.693	31	135.918 / 240.861	200,00m²
Terrenos nº 1.691	32	50.179	200,00m²
Terrenos nº 409	24 – 48	205.704	384,00m²
Terrenos nº 409 (fundos)	24 – 48	206.497	50,40m²
Terrenos nº 425	24 – 48	206.334	320,00m²
Área total			2.194,40m²

Devido a transferência de obrigação permutas o Fundo não tem mais obrigações a pagar referente a permuta no montante de R$10.868, bem como referente aos imóveis destacados acima.

Lote 23: Imóvel localizado na Rua dos Chanés, nº 437, São Paulo/SP. Um prédio com 100,00m² de área construída e respectivo terreno medindo 8,00m de frente por 32,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 256,00m², objeto da matrícula nº 126.593, registrado no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel encontrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 041.242.0023-4.

Os vendedores comprometeram-se a vender o Imóvel, o Fundo comprometeu-se a adquiri- lo, nos termos previstos no contrato, pelo preço certo e ajustado de R$ 2.634.

Conforme definido em contrato, o imóvel deveria ser pago em 4 parcelas, sendo a 1ª no valor de R$ 700; 2ª no valor de R$ 634; 3ª no valor de R$ 650; e 4ª no valor de R$ 650. As parcelas descritas foram atualizadas monetariamente pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo IBGE, tendo por data-base o índice a partir de fevereiro de 2021, sendo certo que eventual diferença relativa à correção monetária de parte da 1ª parcela será paga juntamente com a 2ª parcela. Esses valores estão considerando o primeiro aditivo do contrato celebrado entre as partes, tendo em vista o desconto outorgado pelos vendedores ao Fundo.

Em 14 de abril de 2021 o Fundo pagou referente a 1ª parcela do imóvel, o montante R$ 700, em 14 de maio de 2021 a 2ª parcela no montante de R$ 650 e em 14 de junho de 2021 a 3ª parcela no montante de R$ 682, sendo pago até o período findo em 30 de junho um total de R$ 32 a título de correção monetária. A 4º e última parcela de R$ 674 foi paga em 14 de julho de 2021.

Em 30 de junho de 2024, o Fundo obteve a posse direta deste imóvel com a averbação e registro da matrícula realizada em 18 de agosto de 2021.

Lote 26: Imóvel localizado na Rua dos Chanés, nº 397, Moema, São Paulo/SP. Um prédio e respectivo terreno, medindo 12,00m de frente, por 32,00m da frente aos fundos, tendo na linha dos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 384,00m², matrícula nº 74.339, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, sob o nº 041.242.0026-9.

Os vendedores transferem a totalidade do Imóvel, completamente livre e desembaralhado de dúvidas, dívidas, litígios, multas, ônus ou restrições, de tributos de qualquer natureza e *ad corpus*, e em troca recebem do Fundo, o valor de R$ 6.636.

Em 15 de dezembro de 2020, o Fundo pagou o montante de R$ 1.236, mais duas parcelas de R$ 1.200 cada, conforme previstas no contrato, sendo a primeira devida no prazo de 30 dias corridos contados do primeiro pagamento e a segunda parcela devida no prazo de 30 dias corridos contados da data de pagamento da primeira parcela. Essas parcelas foram pagas respectivamente nos dias 18 de janeiro de 2021 e 17 de fevereiro de 2021.

O Valor de R$ 3.000, restante, será feito através de entrega da dação em pagamento de uma área privativa total de 300,00m² no Empreendimento, sendo 150,00m² em lojas e 150m² em unidades residenciais, conforme provisão descrita em nota explicativa 7.

Adicionalmente, as partes acordam que o Fundo pagará aos vendedores a quantia de R$ 18 (dezoito mil reais), limitando a 42 parcelas mensais e subsequentes, a título de indenização por não fruição, iniciando-se a primeira 30 dias após a posse direta do imóvel.

Em 30 de junho de 2024, o Fundo não detinha a posse direta deste imóvel com a averbação e registro da matrícula por critério do Fundo, pois aguardava por aprovação de projeto na Prefeitura Municipal de São Paulo nos termos do capítulo 6 do instrumento particular de compromisso de permuta com torna e outras avenças.

Lote 30: Imóvel localizado na Alameda dos Maracatins, nº 1.703, lote 151, da quadra/15-D, Vila Helena, Indianópolis 24º Subdistrito. Um terreno, medindo 8,00m de frente, por 50,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando uma área total de 400,00m², matrícula nº 38.842, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, sob o nº 041.242.0030-7.

A vendedora compromete-se a vender ao Fundo, o imóvel, e esta, por sua vez, compromete-se a adquiri-lo nos termos previstos no contrato, pelo preço certo e ajustado de R$ 5.500.

Na data de assinatura do contrato, em 09 de dezembro de 2020 foi acertado o pagamento de um sinal de R$ 500 e saldo devedor de R$ 5.000 vencendo-se após 120 dias da data do pagamento do sinal.

Em 14 de dezembro de 2020, o Fundo realizou o pagamento a título de sinal no montante de R$ 500, conforme previstas no contrato, e em 4 de maio de 2021, o pagamento do saldo final de R$ 5.000.

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía a posse do imóvel com a averbação e registro da matrícula realizada em 04 de maio de 2021.

Lote 31: Imóvel localizado na Alameda dos Maracatins, nº 1.693. Um terreno, medindo uma área total de 200,00m², registro anterior de matrícula nº 135.918, nova matrícula nº 240.861, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, sob o nº 041.242.0031-5.

Os vendedores declararam para todos os fins de direito e sob pena de responsabilização criminal, serem os únicos herdeiros dos bens, e concordaram expressamente em realizar a venda do imóvel através de alvará/ autorização judicial a ser expedido pelo juízo competente em que tramitarão conjuntamente os inventários.

Os vendedores comprometeram-se a vender ao Fundo o imóvel, e este, por sua vez, comprometeu-se a adquiri-lo, pelo preço certo e ajustado de R$ 1.800, descontando-se as Despesas, após a superação das “Condições Precedentes”.

Condições Precedentes: Inobstante a obrigação irrevogável e irretratável dos vendedores de vender o Imóvel nos termos e condições estabelecidos no Contrato, a obrigação do Fundo de adquiri-lo, conforme previsto no Contrato, estava sujeita à superação das seguintes condições precedentes, de forma cumulativa, no prazo de 120 dias contados desta data (“Prazo das Condições Precedentes”), a exclusivo critério do Fundo:

(a) A expedição do Alvará/ Autorização Judicial pleiteada em Ação de Inventário e partilha para a venda do Imóvel pelos vendedores ao Fundo, observando-se os termos e condições do contrato;

(b) Renúncia ou não exercício do direito de preferência do locatário do Imóvel, nos moldes do art. 59, § 1º, inc. I da Lei nº 8.245/1991; e

(c) O registro da quitação outorgada pelo Instituto de Previdência Municipal de São Paulo, nova denominação do Montepio Municipal de São Paulo;

(d) A documentação seria obtida pelos vendedores, às suas expensas, sem que lhe fosse devido qualquer reembolso, ainda que na hipótese de rescisão contratual, ficando estabelecido que, se necessário, os vendedores outorgariam procuração particular para obtenção de certidões e informações nos órgãos públicos.

Ao final do Prazo das Condições Precedentes, o Fundo obrigava-se a encaminhar uma notificação aos vendedores:

(a) Confirmando a superação integral das Condições Precedentes e indicando o início dos procedimentos para pagamento do Preço; ou

(b) Informando a respeito da constatação de óbices à aquisição de Imóvel, optando por (i) prorrogar o Prazo das Condições Precedentes, por período adicional de 30 dias, de modo a viabilizar a superação das Condições Precedentes; (ii) renunciar ao cumprimento das Condições Precedentes, confirmando a aquisição e iniciando os procedimentos para pagamento do Preço; ou (iii) rescindir o contrato.

O preço seria depositado em conta judicial vinculada ao processo de inventário, conforme determinação judicial.

Em 08 de abril de 2022, o Fundo realizou o pagamento de R$ 1.867.

Em 30 de junho de 2024, o Fundo obteve a posse direta deste imóvel com a averbação e registro da matrícula realizada em 08 de abril de 2021.

Lote 32: Imóvel localizado na Alameda dos Maracatins, nº 1.691, Moema, São Paulo/SP. Um prédio e respectivo terreno, medindo 4,00m de frente, por 50,00m da frente aos fundos, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 200,00m², matrícula nº 50.179, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, sob o nº 041.242.0032-3.

A vendedora transferiria a totalidade do Imóvel, completamente livre e desembaralhado de dúvidas, dívidas, litígios, multas, ônus ou restrições, de tributos de qualquer natureza e *ad corpus*, e em troca, receberia do Fundo desde que superadas as Condições Precedentes (Conforme definição a seguir):

(a) Área Privativa: R$ 517, através da entrega da dação em pagamento de área privativa e total de 55,00m², em andar médio, no Empreendimento; e

(b) Torna: a título de torna ou reposição, R$ 600, que serão pagos da seguinte forma: (i) R$100 (cem mil reais), em 60 dias contados da celebração instrumento de compra e venda ou do recebimento da totalidade da Documentação, dos dois o maior prazo, desde que superadas todas as Condições Precedentes; e (ii) R$ 500, em 60 dias contados do pagamento da parcela.

A torna será depositada em conta judicial vinculada ao processo de interdição, conforme determinação judicial, atualizada monetariamente pelo INCC/FGV, tendo por data-base o INCC/FGV divulgado no mês de assinatura do contrato, limitado a 6 meses.

O prazo estimado para conclusão das obras do Empreendimento é de 36 meses, contados do registro do memorial de incorporação no Registro de Imóveis competente, observando- se que o protocolo do projeto de Empreendimento ocorrerá em até 90 dias contados a presente data, ressalvada uma tolerância de até 180 dias, sem prejuízo das hipóteses de caso fortuito e força maior e/ou quaisquer motivos alheios a do Fundo, da incorporadora e/ou construtora.

Condições Precedentes: Inobstante a obrigação irrevogável da vendedora, de permutar o Imóvel nos termos e condições estabelecidos no contrato, a obrigação da vendedora de recebê-lo em permuta, conforme previsto no contrato, está sujeita à superação das condições precedentes, de forma cumulativa, no prazo de 120 dias, a conta da presente data, 25 de março de 2021, a exclusivo critério da vendedora:

(a) Averbar/ registrar na matrícula do imóvel, a partilha de bens celebrada e homologada em Ação de Separação Judicial c.c. com partilha de Bens, a fim de constar a vendedora como única e exclusiva proprietária do imóvel; e

(b) Alvará/ Autorização Judicial a ser pleiteada em Ação de Interdição (processo nº 1009204-88.2020.8.26.0248) para a venda do imóvel pela vendedora ao Fundo observando os termos e condições do contrato.

Em 29 de agosto de 2022, por escritura do 23º Tabelião de Notas da Capital, Lygia Larangeira, autorizada por alvará judicial, transmitiu à REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de administrador do Fundo, o imóvel denominado “Lote 32” em cumprimento à promessa de venda e compra de 25 de março de 2021.

Em 30 de junho de 2023, o Fundo realizou pagamento relativo a esse lote.

Lotes 24 e 48: Imóveis (i) um prédio e respectivo terreno, medindo 12,00m de frente por 32,00m da frente aos fundos, encerrando a área de 384,00m², de ambos os lados, situado à Rua dos Chanés, nº 409, lote nº 155 da quadra nº 15-D, na Vila Helena, em Indianópolis, 24º Subdistrito, objeto da matrícula 205.704 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; imóvel (ii) um terreno situado à Rua dos Chanés nº 409 (fundos) e Alameda dos Nhambiquaras nº 1.090 (fundos), medindo 6,30m de frente por 8,00m da frente aos fundos, de ambos os lado, encerrando a área de 50,40m², parte do lote nº 162 da quadra 15D, Vila Helena, em Indianópolis, 24º Subdistrito, objeto da matricula nº 206.497 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e imóvel (iii) um prédio e respectivo terreno, medindo 8,00m de frente por 40,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 320,00m², situado a Rua dos Chanés nº 425, lote 156 e parte do lote 162 da quadra 15-D, Vila Helena, em Indianópolis – 24º Subdistrito, objeto da matrícula nº 206.334 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Os Imóveis encontram-se cadastrados na Prefeitura Municipal de São Paulo, sob os nºs 041.242.0048-1 e 041.242.0024-2.

Os vendedores transferirão a totalidade dos imóveis, completamente livres e desembaraçados de dúvidas, dívidas, litígios, multas, ônus ou restrições, de tributos de qualquer natureza e *ad corpus*, ao Fundo e, em troca, receberão desde que superadas as Condições Precedentes, a quantia de R$ 11.868, a ser paga da seguinte forma:

(a) R$ 7.868, através da entrega da dação em pagamento de área privativa e total de 749,38m² no Empreendimento, sendo (i) 30,00m² de área privativa residencial do Empreendimento; e (ii) 719,38m² de área privativa residencial do memorial de incorporação registrado do Empreendimento, sendo (a) 150,00m² de lojas comerciais com frente para a Rua Maracatins ou Não Residencial do Empreendimento; e (b) 569,38 da área privativa residencial do Empreendimento, que poderá ser transformada, parcialmente ou em sua totalidade, em lojas comerciais ou Não Residencial do Empreendimento, a exclusivo critério do vendedor, até a data da lavratura das Escrituras Definitivas, conforme provisão descrita na nota explicativa nº 7;

(b) A título de torna ou reposição R$ 4.000 a serem pagos da seguinte forma:

(b.1) R$ 2.000, em 5 dias contados da data de superação das Condições Precedentes (“1ª Parcela”); e

(b.2) R$ 2.000, em 30 dias a contar da data de pagamento da 1ª Parcela (“2ª Parcela”).

A 1ª Parcela da Torna será atualizada monetariamente pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor), divulgado pela FIP (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas), tendo por data-base a data de assinatura do contrato.

A 2ª Parcela da Torna será acrescida de juros de 0,5% ao mês, tendo por data-base o mês imediatamente posterior ao pagamento da 1ª Parcela da Torna.

A Área Privativa será entregue aos vendedores sempre em unidades autônomas inteiras, prontas e acabadas, conforme memorial descritivo do empreendimento a ser aprovado.

O prazo estimado para conclusão das obras do Empreendimento é de 42 meses, contados do registro do memorial de incorporação no Registro de Imóveis competente, ressalvada uma tolerância de até 180 dias, sem prejuízo das hipóteses de caso fortuito e força maior e/ou quaisquer motivos alheios a do Fundo, da incorporadora e/ou construtora.

Condições Precedentes: Inobstante a obrigação irrevogável dos vendedores de permutar os imóveis nos termos e condições estabelecidos no contrato, a obrigação do Fundo de recebê-lo em permuta, conforme previsto no contrato, está sujeita à superação das seguintes condições precedentes, de forma cumulativa, no prazo de 90 dias contados da assinatura do contrato, em 21 de dezembro de 2020, a exclusivo critério e expensas do Fundo.

(a) Com base na lista de certidões e documentos indicados no contrato, conclusão satisfatória, pela vendedora, de auditoria jurídica (imobiliária, contenciosa, ambiental e de *compliance*) e seus antecessores na cadeia dominial, a fim de confirmar a inexistência de óbices, de contingências e/ou de riscos jurídicos à plena segurança, validade e/ou eficácia da permute do Imóvel ("Auditoria Jurídica");

(b) Conclusão satisfatória, pelo Fundo, de auditoria técnica do Imóvel, que confirme a inexistência de impedimentos para a construção do Empreendimento, nos termos do Contrato ("Auditoria Técnica" e, quando em conjunto com a Auditoria Jurídica, referidas apenas como "Auditorias");

(c) Conclusão satisfatória, pelo Fundo, de estudos de viabilidade acerca do Empreendimento, cujos requisitos mínimos de retorno deverão estar em consonância com os exigidos pelo Fundo para Empreendimentos da mesma natureza, utilizando-se as premissas de preço de venda, custo de outorga e/ou prazos de aprovação que venham a ser estabelecidos pelos comitês de risco e que dependerão, entre outras coisas, de condições de mercado e da confirmação por parte do Fundo dos prazos estimados para a consecução da aprovação do empreendimento; e

(d) Conclusão da aquisição e/ou permuta pelo Fundo dos imóveis circunvizinhos localizados na Rua dos Chanés, nº 137, 427 e Alameda dos Maracatins, nº 1.691, 1.693, e 1.703, possibilitando a realização do Empreendimento conforme preliminarmente estabelecido pelo Fundo.

Em 12 de abril de 2021, o Fundo pagou o montante de R$ 2.062, e conforme previsto no contrato, em 12 de maio de 2021, o montante de R$ 2.072, adicionalmente para o período findo em 30 de junho de 2021 houve o pagamento de R$ 134 a título de juros e correção monetária.

Em 30 de junho de 2024, o Fundo não detinha a posse direta deste imóvel com a averbação e registro da matrícula pois aguardava por aprovação de projeto na Prefeitura Municipal de São Paulo e escolha das unidades de permuta.

Custo com corretagem

Contrato de Prestação de Serviços de Corretagem

Em 01 de fevereiro de 2021, o Fundo celebrou com a R A Amiche Intermediações Imobiliárias – EPP (“R A Amiche”) e à Matheus Los Reis Real Estate Corretor de Imóveis Eireli (“Matheus”), contrato, em caráter exclusivo com o Fundo, de prestação de serviços de intermediação de negócio imobiliário, devendo apresentar ao Fundo todos os proprietários dos imóveis, a fim de que o Fundo celebre contrato de venda e compra e/ou contrato de permuta.

Em 24 de novembro de 2021, foi celebrado o 1º aditamento ao contrato de prestação de serviços de corretagem, onde:

(i) as partes ajustam o contrato, a fim de (a) quitar o saldo existente da Remuneração em Espécie; e (b) diminuir em 4,60m² a Remuneração em Imóvel, em relação a parte que cabe à Matheus e à R A Amiche, passando de 28,60m² para 24,00m² cada, classificada como não residencial – NR, mediante o recebimento do valor de R$ 40 para cada um;

(ii) Em razão dos ajustes acima, o prazo do Contrato será prorrogado para até a data de quitação da Remuneração em Imóvel, mediante a aprovação do projeto perante a Prefeitura do Município de São Paulo, momento em que o Fundo notificará a R A Amiche e Matheus para a respectiva escolha das unidades.

Venda realizada 06 de outubro de 2023

Em instrumento particular de cessão realizado em 06 de outubro de 2023, o Fundo como "Cedente" transfere os direitos sob a permuta do imóvel Chanes para o "Cessionário" Fundo SDG II FIDC NP.

O Fundo receberá o montante de R$ 42.000 sendo:

1) R$ 20.000 na data do contrato e;

2) R$ 22.000 em até 5 dias da assinatura do contrato.

No dia 06 de outubro de 2023, o Fundo recebeu como primeira parcela do pagamento o montante no valor de R$ 20.000. No dia 13 de outubro de 2023, o Fundo recebeu a segunda parcela do pagamento no montante de R$ 22.000. O resultado apurado na venda foi de R$ 6.034.

(ii) Terrenos Butantã

Em 1º de fevereiro de 2021, o Fundo assinou instrumento particular de promessa de venda e compra dos imóveis descritos a seguir:

Referem-se aos imóveis (i) dois prédios (um para armazém e outro para escritório) situados na Rua Desembargador Armando Fairbanks, nºs. 176 e 184 – Butantã, e seu respectivo terreno, com uma área total de 784,00 m², objeto da matrícula nº 256.485 do 18º Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (ii) um prédio, situado na Rua Desembargador Armando Fairbanks, nº 192 – Butantã, e seu respectivo terreno localizado no lado esquerdo, com uma área total de 588,00m², objeto da matrícula nº 256.486 do 18º Registro de Imóveis de São Paulo/SP; e, (iii) três prédios, situados na Rua Desembargador Armando Fairbanks, nºs. 142, 150 e 162 – Butantã, e seu respectivo terreno medindo uma área total de 1.764,00m², objeto da matrícula nº 256.487 do 18º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, adquiridos por R$ 38.000. Em requerimento datado de 29 de julho de 2021, os proprietários, autorizaram a abertura da matrícula nº 263.937 em virtude da fusão dos imóveis das matrículas supracitadas.

Em 20 de outubro de 2021, as partes firmaram o primeiro aditivo do contrato celebrado em 1º de fevereiro de 2021, onde os vendedores declaram expressamente que receberam, até 20/10/2021, o montante de R$ 15.600, sendo R$ 10.400 pagos pela São José Desenvolvimento Imobiliário 82 Ltda., conforme contrato de permuta, restando pendente o pagamento do saldo no valor total líquido e certo de R$ 22.400.

Do saldo remanescente mencionado acima, foram pagos em 27 de outubro de 2021, o montante de R$ 11.200, conforme celebrado no primeiro aditivo, acima citado. Em 01 de novembro de 2021, o Fundo liquidou a 2ª parcela no valor de R$ 5.600, e em 01 de dezembro de 2021, efetuou o pagamento da 3ª parcela no valor de R$ 5.600.

Em 08 de dezembro de 2021, o Fundo efetuou pagamento no montante de R$ 998, a título de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, do conjunto dos imóveis denominados Terrenos Butantã, e R$ 110 a título de taxa de Registro e Escritura dos imóveis.

Em 09 de dezembro de 2021, o Fundo efetuou pagamento no montante de R$ 285 a título de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, do conjunto dos imóveis denominados Terrenos Butantã.

Em 09 de dezembro de 2021, o Fundo e a São José Desenvolvimento Imobiliário 82 Ltda. ("Cedente"), celebraram 1º Aditivo de Cessão de Créditos do Termo de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações de Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças, relativos aos imóveis denominados "Terrenos Butantã" onde:

(i) a cedente cedeu e transferiu todos os seus direitos e obrigações existentes no Contrato de Venda e Compra ao Fundo, nos termos do Termo no Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações de Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Bem Móvel e Outras Avenças, datado de 11 de fevereiro de 2021, pelo qual o Fundo tornou-se adquirente do Imóvel;

(ii) na data de 20 de outubro de 2021, a cedente, o Fundo e vendedores celebraram o 1º Aditivo ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel, no qual ajustaram (a) a forma de pagamento do saldo remanescente à época; (b) cancelamento da garantia de alienação fiduciária, que seria instituída em favor dos vendedores, haja visto que a escritura de venda e compra somente será lavrada no momento de quitação do valor total da aquisição; e (c) a aquisição por parte da cedente de aproximadamente 7,8% do Imóvel, tendo em vista o alvará judicial expedido em ação de interdição (processo nº 1009267-77.2017.8.26.0100 em trâmite perante 2ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo–SP), em relação à venda do quinhão pertencente aos vendedores, ser em nome da cedente;

(iii) a cedente pagou aos vendedores o valor total de R$ 10.400, que deverá ser restituído e reembolsado pelo Fundo ao cedente, conforme definido a seguir.

Em 10 de dezembro de 2021, o Fundo pagou a São José Desenvolvimento Imobiliário 82 Ltda., ("Cedente") o valor total de R$ 10.190, sendo (i) R$ 4.800, relativo ao pagamento feito pela cedente aos vendedores, devidamente corrigido pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), desde a data de 21 de fevereiro de 2021 até a presente data, totalizando o montante de R$ 5.138 "1ª Parcela de Reembolso"; e R$ 5.600, pagos pela cedente aos vendedores, devidamente atualizado pelo IPCA desde a data de desembolso até a presente data, totalizando o valor de R$ 5.670 "2ª Parcela de Reembolso".

As partes acordaram que a escritura de venda e compra e cessão de direitos aquisitivos dos Imóveis somente serão outorgadas pelos vendedores ao comprador mediante quitação integral do saldo mencionado.

Em 10 de dezembro de 2021, o Fundo efetuou pagamento no montante de R$ 36, a título de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, do conjunto dos imóveis denominados Terrenos Butantã e custas de cartório.

Fusão dos imóveis das matrículas nºs 256.485, 256.486 e 256.487. Abertura de

Matrícula: 263.937

Procede-se à presente averbação, à vista do Requerimento datado de 29 de julho de 2021, para constar que os proprietários, mencionados nas matrículas mencionadas, já qualificados, autorizam a abertura desta matrícula, em virtude da Fusão dos imóveis das Matrículas nºs 256.485, 265.486 e 256.487, deste registro.

Compromisso de Permuta – Terrenos Butantã

Em 12 de fevereiro de 2021, o Fundo assinou contrato de compromisso de permuta, sem torna e outros pactos.

O Fundo celebrou contrato com a "Incorporadora", São José Desenvolvimento Imobiliário 82 Ltda.

O Fundo, é o único e o exclusivo titular dos direitos aquisitivos dos imóveis denominados "Terrenos Butantã", descritos acima Localizados na rua Desembargador Armando Fairbanks, nºs 176, 184, 192, 142, 150 e 162, no 13º Subdistrito – Butantã, objeto das matrículas sob nºs 256.485, 256.486 e 256.487, todas do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

Os imóveis se encontram cadastrados perante a Prefeitura Municipal de São Paulo, respectivamente, sob contribuintes nºs 083.143.0004-7, 200.049.0041-1, 200.049.0044-6 e 200.049.0188-4.

A Incorporadora pretende promover empreendimento imobiliário, com as seguintes características básicas:

a) Será dividido em unidades autônomas, afetado ao regime de incorporação imobiliária, na forma da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, e legislação pertinente ao assunto;
b) Terá destinação residencial comercial e comercial de uso misto; e
c) Área privativa de vendas mínimas de 17.700,00 m².

Em razão da estrutura jurídica que será utilizada pelas partes, conforme contrato, a Incorporadora, na qualidade de proprietária dos imóveis e incorporadora do Empreendimento Imobiliário, será a única e exclusiva senhora e legítima possuidora das acessões e benfeitorias de todo o Empreendimento Imobiliário, entre elas as unidades autônomas que corresponderão ao percentual de 32% de área privativa total do Empreendimento Imobiliário deverá corresponder no mínimo a 5.664 m² de área privativa do Empreendimento Imobiliário.

Fica ajustado que o percentual e a área privativa mínima estabelecidos acima, tem por base a premissa de que o valor total de venda das futuras unidades autônomas a ser entregue ao Fundo deva corresponder no mínimo ao montante total de R$ 84.960, valor bruto, a ser corrigido monetariamente, conforme desembolso de pagamento do terreno de acordo com a variação positiva do INCC (Índice Nacional da Construção Civil), de tal forma que o preço médio de venda a ser previsto na futura Tabela de Vendas do Empreendimento Imobiliário seja de no mínimo R$ 15 por metro quadrado, corrido monetariamente conforme mencionado neste parágrafo.

Caso a área privativa de venda do empreendimento seja maior que 17.700 m², a área que sobejar os 17.700 m² será dividia entre o Fundo e a Incorporadora, na proporção de 16% para o Fundo e 84% para a Incorporadora.

Em garantia ao cumprimento das obrigações assumidas pela Incorporadora, ela entregará ao Fundo o seguro garantia na modalidade “seguro permuta imobiliária ou seguro performance” sobre a construção total do Empreendimento a ser contratado com seguradora de primeira linha, a ser previamente aprovada pelo Fundo. A vigência da apólice deve seguir por todo o período de construção do Empreendimento Imobiliário, somado ao prazo de tolerância, sendo que o valor de cobertura deverá se equivalente ao Valor Mínimo, mantendo-se durante a vigência da apólice a correção monetária de referido Valor Mínimo do Orçamento total da construção do empreendimento que será realizado pela Incorporadora, tendo como base obras de mesmo padrão de construção e memorial descritivo, nunca inferior a R$ 90.000.

A posse dos Imóveis será cedida e transferida para a Incorporadora, completamente livre e desimpedida de pessoas e coisas, quando da outorga da escritura indicada no contrato.

O prazo estimado para conclusão das obras do empreendimento imobiliário é de 30 meses, contados do registro do memorial de incorporação junto ao Oficial de Registro de Imóveis, ressalvada uma tolerância de até mais 180 dias.

09/12/2021 - Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Permuta

Em 09 de dezembro de 2021, a São José Desenvolvimento Imobiliário 82 Ltda., denominada simplesmente “Compradora / Incorporadora” e o Fundo “Vendedor”, considerando que:

i) O Fundo, conforme documentação apresentada, é o legítimo proprietário dos imóveis localizados na Rua Desembargador Armando Fairbanks, 142, 150, 162, 176, 184, 192, Butantã, São Paulo/SP, todas registradas no 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP (“Imóveis”);

ii) A Compradora / Incorporadora e o Fundo celebraram na data de 12 de fevereiro de 2021 Contrato de Compromisso de Permuta sem Torna e Outros Pactos, no qual a Compradora/ Incorporadora promoverá sobre os Imóveis empreendimento imobiliário, nos termos da lei 4.591/64 e legislação correlata, sendo que entregará ao Fundo as unidades autônomas que corresponderem ao percentual de 32,00% de área privativa do Empreendimento Imobiliário (“Permuta”); e

iii) A Compradora / Incorporadora deseja comprar do Fundo e o Fundo deseja vender à Compradora / Incorporadora 1/3 de todos os direitos e obrigações do Contrato de Permuta, descrito acima.

Pelo presente contrato, o Fundo compromete-se a vender à Compradora / Incorporadora, 1/3 de todos os direitos e obrigações da Permuta e, consequentemente 1/3 dos Imóveis, e esta, por sua vez, compromete-se a adquiri-lo, nos termos previstos no contrato, pelo preço certo e ajustado de R$ 10.808, a ser pago pela Compradora / Incorporadora, em uma única parcela em 30 de abril de 2022 (“Preço de Aquisição”), na conta corrente de titularidade do Fundo.

O Preço de Aquisição deverá ser pago pela Compradora / Incorporadora ao Fundo impreterivelmente até a data de 30 de abril de 2022 (“Vencimento”), sendo que seu não pagamento até o vencimento resultará na rescisão automática do contrato, sem a necessidade de notificação judicial e/ou extrajudicial, retornando as Partes ao *status quo*, sem qualquer penalidade e/ou indenização, seja de qualquer natureza.

13/05/2022 – 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Permuta

Em 13 de maio de 2022, a São José Desenvolvimento Imobiliário 82 Ltda., denominada simplesmente “Compradora / Incorporadora” e o Fundo “Vendedor”, considerando que:

i) As Partes e celebraram na data de 09 de dezembro de 2021, mencionado acima, no qual a Compradora / Incorporadora poderia adquirir 1/3 de todos os direitos e obrigações do Contrato de Permuta do Fundo, pelo valor de R$ 10.808, com vencimento em 30 de abril de 2022 (“Preço de Aquisição”);

ii) As Partes concordam expressamente que o Preço de Aquisição não condiz com a proporcionalidade de 1/3 (um terço) do valor total desembolsado pelo Fundo para a aquisição dos Imóveis (R$ 40.054) (“Preço Desembolsado”). Desta forma, as Partes desejam, de comum acordo, retificar o Contrato, a fim de constar que o preço de Aquisição perfaz 28,274% de todos os direitos e obrigações do Contrato de Permuta do Vendedor;

iii) A Compradora / Incorporadora deseja ainda complementar o Preço de Aquisição, no valor total de R$ 2.026, que perfaz o percentual de 5,059% a fim de que totalize o percentual de 1/3 de todos os direitos e obrigações do Contrato de Permuta do Fundo (“Valor Complementar”); e

iv) As partes concordam e celebram este 1º Aditamento, para refletir as alterações supramencionadas.

Em 02 de maio de 2022, o Fundo recebeu R$ 10.808, pela venda da permuta acima descrita, e em 16 de maio de 2022 o Fundo recebeu conforme 1º aditamento, acima mencionado, o montante de R$ 2.026.

16/05/2022 - Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Permuta

Em 16 de maio de 2022, a São José Desenvolvimento Imobiliário 82 Ltda., denominada simplesmente "Vendedora / Incorporadora" e o Fundo "Comprador", considerando que:

i) A Vendedora / Incorporadora e Comprador celebraram na data de 12 de fevereiro de 2021 – Contrato de Compromisso de Permuta Sem Torna e Outros Pactos, descrita acima, que ficou acordado a incorporação pela Vendedora / Incorporadora dos Imóveis (localizado na Rua Desembargador Armando Fairbanks, 142, 150,162, 176, 184, 192, Butantã, São Paulo/SP, todas registradas no 18 º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP) para construção de empreendimento imobiliário, nos termos da lei 4.591/64 e legislação correlata, sendo que entregará ao Fundo (Comprador) as unidades autônomas que correspondem ao percentual de 32,00% de área privativa do Empreendimento Imobiliário ("Permuta");

ii) As Partes Intervenientes-Anuentes celebram na data de 9 de dezembro de 2021 Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Permuta, posteriormente editado na data de 13 de maio de 2022, no qual Vendedora / Incorporadora adquiriu 1/3 de todos os direitos e obrigações do Contrato de Permuta ("Contrato de Compra e Venda");

iii) O Comprador deseja comprar da Vendedora / Incorporadora deseja vender ao Fundo 1/3 de todos os direitos e obrigações do Contrato de Permuta citado acima;

Pelo presente contrato, a Vendedora / Incorporadora compromete-se a vender ao Fundo, 1/3 dos imóveis, e esta, por sua vez, compromete-se a adquiri-lo, nos termos previstos no contrato, pelo preço certo e ajustado de R$ 9.000, a ser pago pelo Fundo, em uma única parcela nesta data ("Preço de Aquisição"), na conta corrente de titularidade da Vendedora / Incorporadora.

A Vendedora / Incorporadora poderá se arrepender do presente negócio única e exclusivamente no prazo limite de até 60 dias contados da presente data, obrigando-se, desta forma, a pagar ao Fundo o valor de R$ 9.300 em uma única parcela na data do efetivo arrependimento formal ("Opção de Arrependimento").

Em 16 de maio de 2022, o Fundo pagou pela recompra acima descrita o montante de R$ 9.000.

Em 30 de junho de 2024, o Fundo obteve a posse direta deste imóvel com a averbação e registro da matrícula realizada em 08 e 09 de dezembro de 2021.

Contrato de Recompra e opção de arrependimento:

1º Aditivo
Em 26 de julho de 2022, as partes celebraram o 1º aditivo ao Contrato de Compra e Venda, no qual postergam a Opção de Arrependimento até a data de 14/10/2022, até a data de assinatura do valor de R$ 300, além do saldo no valor de R$ 9.300, em parcela única, a ser quitado na data do efetivo arrependimento formal (1º Aditivo);

Em 26 de julho de 2022, o Fundo recebeu o valor de R$ 300 a título de postergação da Opção de Arrependimento.

2º Aditivo
Em 14 de outubro de 2022, as partes celebram o 2º aditivo ao Contrato de Compra e Venda, no qual postergam a Opção de Arrependimento até a data de 15/12/2022, mediante ao recebimento na respectiva data de assinatura no valor de R$ 4.300, em uma única parcela, sendo R$ 4.100, a título de pagamento de parte do saldo constante no 1º Aditivo, e R$ 200, a título de pagamento de prêmio ao comprador pela postergação do prazo de Opção de Arrependimento, além do valor de R$ 5.200 em uma única parcela na data do efetivo arrependimento formal (2º Aditivo).

Em 14 de outubro de 2022, o Fundo recebeu os valores de R$ 4.300, sendo R$ 200 a título de prêmio pela postergação do prazo de Opção de Arrependimento, e R$ 4.100 a título de pagamento de parte do saldo constate do 1º aditivo.

3º Aditivo
Em 15 de dezembro de 2022, as Partes celebraram o 3º Aditivo ao Contrato de Compra e Venda, no qual postergaram a Opção de Arrependimento, mediante o recebimento na respectiva data de assinatura do valor de R$ 200, em uma única parcela, a título de pagamento de prêmio ao Fundo pela postergação do prazo da Opção de Arrependimento, além do valor de R$ 5.200 em 2 (duas) parcelas, sendo a 1ª parcela no valor de R$1.200, na data de 23.12.2022, que não foi pago; e a 2ª parcela no valor de R$ 4.000 na data do efetivo arrependimento formal e nunca depois de 15.2.2023 (“3º Aditivo”).

Em 16 de dezembro de 2022 o Fundo recebeu o montante de R$ 200, a título de Prêmio pela nova postergação do prazo de opção de arrependimento.

4º Aditivo
As Partes desejam postergar o prazo da Opção de Arrependimento do 3º Aditivo ao Contrato de Compra e Venda II até a data de 17 de abril de 2023, mediante o pagamento pela São José 82 ao Fundo do valor de R$ 250, neste ato, em uma única parcela, a título de pagamento de prêmio ao Fundo pela postergação do prazo da Opção de Arrependimento, além do valor de R$ 5.200, a ser pago em única parcela na data do efetivo arrependimento formal.

Em 24 de fevereiro de 2023, o Fundo recebeu o montante de R$ 150 a título de parcela de prorrogação do prazo de Opção de arrependimento.

Em 27 de fevereiro de 2023, o Fundo recebeu o montante de R$ 100 a título de parcela de prorrogação do prazo de Opção de arrependimento.

Em 30 de junho de 2023, o Fundo havia recebido no total o montante de R$ 950, a título prêmio pela postergação de prazo da opção de arrependimento.

Em 30 de junho de 2023 o Fundo recebeu, R$ 4.100 a título de recompra da permuta assinada em 09/12/2021 acima mencionada, restando o valor de R$ 5.200 a receber conforme os termos previstos no contrato, pelo preço certo estabelecido, a ser pago em uma única parcela pelo restante da permuta, totalizando R$ 9.300, não incorrendo resultado com a operação.

Em 30 de junho de 2024 o Fundo não recebeu valores a título de recompra da permuta.

Avaliação imobiliária – Terreno Butantã

O Fundo contratou a Horbia Partners Consultoria para avaliação do valor justo dos imóveis integrantes de sua carteira. A Horbia possui mais de 30 anos de experiência no Brasil e no exterior e está registrada no CREA – SP - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o nº 0722510 e no CAU – SP - Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o nº 35750-2.

Dentre os métodos de avaliação determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotou-se o Método Fluxo de Caixa Descontado, por julgar ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para os imóveis acima descritos. Os imóveis foram avaliados pela avaliadora independente Horbia Partners Consultoria.

Em 30 de junho de 2024 e 2023 os imóveis foram mantidos a valor justo. No exerício findo em 30 de junho de 2024 foi reconhecido o montante de R$ 2.185 (R$ 6.220, em 2023) a título de ajuste a valor justo.

(iii) Imóvel São José

20/03/2024 - Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Venda e Compra de Permuta e de Direitos e Outras Avenças

Em 12 de fevereiro de 2021, o Fundo celebrou o Contrato de Compromisso de Permuta Sem Torna e Outros Pactos (“Contrato de Permuta”), no qual ficou acordada a incorporação pela Vendedora dos imóveis localizados na Rua Desembargador Armando Fairbanks 142, 150, 162, 176, 184, 192, Butantã, na cidade de São Paulo-SP, cadastrado sob os contribuintes nºs 200.049.0004-7 / 0041-1 / 0044-6 e 0188-4, objeto das matrículas 256.485, 256.486 e 256.487, respectivamente, todas registradas no 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP, atualmente unificadas na matrícula no. 263.937 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP (“Imóvel”), para construção de empreendimento imobiliário, nos termos da lei 4.591/64 e legislação correlata, sendo que entregará ao Comprador as unidades autônomas que corresponderem ao percentual de 32% (trinta e dois por cento) de área privativa do empreendimento imobiliário a ser nele erigido (“Permuta”).

Em 9 de dezembro de 2021, foi celebrado o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Permuta, posteriormente aditado em 13 de maio de 2021, no qual a Vendedora adquiriu 1/3 (um terço) de todos os direitos e obrigações do Contrato de Permuta do Comprador e, consequentemente, do Imóvel, instrumento esse não registrado ("Contrato de Compra e Venda I"). nesta data o Fundo, através de sua Administradora, é o único titular do Imóvel, conforme consta da matrícula no. 263.937 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, disputas, dívidas ou dúvidas de qualquer natureza.

Em 16 de maio de 2022, em razão do Contrato de Compra e Venda I, o qual se encontra quitado pela Vendedora, e por conta da quitação integral pela Vendedora de todos os valores devidos ao Comprador no âmbito do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Permuta, celebrado em 16 de maio de 2022, também não registrado ("Contrato de Compra e Venda II"), nesta data, a Vendedora é titular e beneficiária direta da fração de 1/3 (um terço) de todos os direitos e obrigações do Contrato de Permuta conforme previsto no Contrato de Permuta e, consequentemente da fração de 1/3 (um terço) do referido Imóvel, todos eles livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, disputas, dívidas ou dúvidas de qualquer natureza ("Direitos Fração Ideal").

Em 20 de março de 2024, o Fundo adquiriu os Direitos Fração ideal, pelo preço certo e ajustado de R$ 20.500, a ser pago pelo Comprador, em moeda corrente nacional, por meio de 03 (três) parcelas no valor de R$ 6.833, vencendo-se a primeira no dia 25 de março de 2024, e as demais, em 45 (quarenta e cinco) dias e 90 (noventa) dias do pagamento da primeira parcela, atualizadas pelo CDI, a partir da assinatura deste instrumento.

(iv) Imóveis Vila Nova

Lote 3 – Matrícula nº 95.184 – 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo:

Imóvel: Prédio e respectivo terreno sito à Avenida Santo Amaro, 429, 431, 435 e 437, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, medindo o terreno 12 m de frente para a aludida avenida, por 16,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo a mesma largura da frente.

Nos termos da certidão de dados cadastrais de IPTU, o imóvel possui 192,00 m² de área de terreno sendo necessária a realização de retificação de registro de área junto ao 4º Cartório de Imóveis da Capital-SP, a fim de constar o acréscimo de 193,00 m², totalizando, desta forma, a área de 392,42 m².

Em 29 de julho de 2021, houve o distrato do contrato de locação do imóvel.

As partes resolvem, portanto, de comum acordo, e por conveniência recíproca, firmar o 1º Aditivo, para segundo as condições a seguir avençadas, as quais declaram expressamente, que aceitam e se obrigam a cumprir e respeitar, por si, herdeiros ou sucessores, a qualquer título, na forma da lei:

Os vendedores prometem vender ao Fundo, o imóvel “Lote 3” pelo preço de R$ 5.000, a ser pago da seguinte forma:

a) Sinal de R$ 4.167, será pago em 5 parcelas iguais, fixas, irreajustáveis e subsequentes de R$ 833, cada uma aos vendedores (conforme descritos no contrato);

b) A segunda parcela está estipulada para ocorrer contra apresentação pelos vendedores do (i) Distrato ao Contrato de Locação do Imóvel devidamente assinado, conforme contrato (ii) Matrícula do Imóvel atualiza e devidamente regularizada com baixa dos gravames existentes na Av. 08 e Av. 13, como disposto no contrato e com o registro formal de partilha; e (iii) esclarecimentos acerca da impossibilidade da emissão da CND de débitos não inscritos da dívida ativa pelos vendedores que constam do contrato e (iv) esclarecimentos acerca da impossibilidade da emissão da Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União em nome do Antecessor (conforme descrito no contrato), tudo estipulado para ocorrer em até 60 dias do pagamento da primeira parcela mencionada acima;

c) R$ 833 valor fixo e irreajustável, exclusivamente aos vendedores (conforme descritos no contrato) equivalente a tantas unidades autônomas e/ou frações destas e sua(s) respectiva(s) vaga(s) de garagem(ens) indeterminada(s), que perfaçam 64,00 m² de área privativa, do empreendimento imobiliário, que será erigido no imóvel e em outros contíguos;

d) As partes convencionam que na eventualidade de decorridos 12 meses do pagamento da segunda parcela supra mencionada, o Fundo não tenha adquirido os imóveis contíguos necessários para formar o terreno e não tenhamos protocolado projeto para a incorporação do Empreendimento, a entrega das unidades autônomas prometidas no item acima será convertida em pagamento em pecúnia da seguinte forma: R$ 833, à vista, com acréscimo de 20% sobre o valor, corrigidos pela taxa do CDI (Certificado de Depósito Interbancário), a partir do pagamento da segunda parcela até o efetivo desembolso, ou caso o Fundo decorrido o prazo de até 15 meses do pagamento da segunda parcela mencionada acima, ou seja, em até 3 meses após o recebimento do valor descrito acima, efetive a aprovação do Empreendimento, fica assegurado que os vendedores (conforme descritos no contrato) poderão nesse prazo limite de até 3 meses adquirir uma unidade autônoma que perfaça 64,00 m² de área privativa, que será erigido no Imóvel, pelo valor da pecúnia já recebida, atualizada pelo INCC até a efetiva aquisição.

Em 19 e 20 de julho de 2021, o Fundo efetuou o pagamento da primeira parcela, no montante de R$ 833, em 03 de setembro de 2021 foi paga a segunda parcela no valor de R$ 833, em 04 de outubro de 2021 foi paga a terceira parcela de R$ 833, em 03 de novembro de 2021 foi paga a quarta parcela no valor de R$ 833 e em 06 de dezembro de 2021 foi paga a quinta parcela no valor de R$ 833.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo obteve a posse direta deste imóvel com a averbação e registro da matrícula realizada em 12 de dezembro de 2021.

Lote 5 – Matrícula nº 162.095 – 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo:

Imóvel: Loja 471 da Avenida Santo Amaro, localizada no andar térreo do prédio assobradado, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área útil e privativa de 76,27 m², área total do terreno de 46,38 m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 22,19%. O terreno onde se encerra o referido edifício encerra área de 209,00 m². Contribuinte Municipal nº 036.117.0069-1.

Os vendedores prometem vender ao Fundo, o imóvel “Lote 5” pelo preço de R$ 1.820, a ser pago da seguinte forma:

a) Sinal de R$ 370;
b) Saldo no valor de R$ 1.450, a ser pago em 2 parcelas fixas e irreajustáveis de R$ 725, vencendo-se a primeira parcela em 30 dias, e a segunda parcela em 60 a contar do pagamento da parcela descrita na alínea “a” supra.

Em 26 de julho de 2021, o Fundo efetuou o pagamento do sinal, no montante de R$ 370, em 27 de agosto de 2021 foi paga a primeira parcela no valor de R$ 725 e em 05 de outubro de 2021 foi paga a segunda parcela de R$ 725.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo obteve a posse direta deste imóvel com a averbação e registro da matrícula realizada em 05 de janeiro de 2022.

Lote 6 – Matrícula nº 162.248, 55.260, 55.259 e 55.261 – 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo:

(i) Imóvel Matrícula 162.248: Unidade Autônoma nº 2, localizada no 2º andar ou 1º pavimento do prédio, situado na Avenida Santo Amaro, nº 467, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, contendo a área útil ou privativa de 85,34 m², área comum de 11,32 m², área bruta de 96,69 m², e área ideal do terreno de 58,79 m², competindo-lhe a área comum total uma fração ideal de 53,10% e para efeitos legais (terreno, impostos, taxas, etc.), uma fração de 28,13%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra área de 209,00 m². Contribuinte Municipal nº 036.117.0067-3.

(ii) Imóvel Matrícula 55.260: Unidade Autônoma nº 3, do prédio sem denominação especial, com entrada pela Avenida Santo Amaro, nº 467, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, contendo a área útil ou privativa de 75,37 m², área comum de 10,03 m², área bruta de 85,40 m², e área ideal do terreno de 51,94 m², competindo-lhe a área comum total, uma fração ideal de 46,90% e para efeitos legais (terreno, impostos, taxas etc.), uma fração de 24,85%. Contribuinte Municipal nº 036.117.0067-3.

(iii) Imóvel Matrícula 55.259: Unidade Autônoma nº 1, no térreo do prédio sem denominação especial, com entrada pelo nº 21 da Rua Correia de Oliveira, antiga Rua Dina, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, contendo a área útil ou privativa de 85,34 m², a área bruta de 85,34 m², e área ideal do terreno de 51,89 m², competindo-lhe para os efeitos legais (terreno, impostos, taxas etc.), uma fração de 24,83%. Contribuinte Municipal nº 036.117.0068-1.

(iv) Imóvel Matrícula 55.261: Um terreno, localizado à rua Correia de Oliveira, antiga Rua Dina, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, contendo uma garagem, com a área construída de 30,00 m², medindo 9,10 ms, de frente para a rua Correia de Oliveira, iniciando-se a medida de frente, a um ponto distante de 20,90 ms, da esquina em "canto vivo", que esta rua Correia de Oliveira, faz com a Avenida Santo Amaro; da frente aos fundos, em ambos os lados, mede 10,00 ms, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 91,00 m², confinando do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, com o remanescente do imóvel, (prédios nºs 471 e 467 da Avenida Santo Amaro e com unidade térrea sob o nº 1, com entrada pelo nº 21 da rua Correia de Oliveira). Contribuinte Municipal nº 036.117.0070-3.

Em Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel, firmado em 6 de agosto de 2021 os vendedores prometem vender ao Fundo, o imóvel "Lote 6" pelo preço de R$ 4.100, a ser pago da seguinte forma:

a) Sinal de R$ 400;
b) O valor de R$ 3.700, a ser pago em 5 parcelas iguais, fixas e subsequentes de R$ 740 cada uma, vencendo-se a primeira parcela em 30 dias após o pagamento do Sinal, e as demais parcelas nos meses subsequentes, a cada 30 dias.

Em 11 de agosto de 2021, o Fundo efetuou o pagamento do sinal, no montante de R$ 400, em 13 de setembro de 2021 foi paga a primeira parcela no valor de R$ 740, em 13 de outubro de 2021 foi paga a segunda parcela de R$ 740, em 12 de novembro de 2021 foi paga a terceira parcela de R$ 740, em 13 de dezembro de 2021 foi paga a quarta parcela de R$ 740 e em 13 de janeiro de 2021 foi paga a quinta parcela de R$ 740.

No exercício findo em 30 de junho de 2022, o Fundo obteve a posse direta deste imóvel com a averbação e registro da matrícula realizada em 13 de janeiro de 2022.

Avaliação imobiliária – Imóveis Vila Nova

Dentre os métodos de avaliação determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotou-se o Método Fluxo de Caixa Descontado, por julgar ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para os imóveis acima descritos. Os imóveis foram avaliados pela avaliadora independente Horbia Partners Consultoria.

A Horbia Partners Consultoria possui mais de 30 anos de experiência no Brasil e no exterior e está registrada no CREA – SP - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o nº 0722510 e no CAU – SP - Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o nº 35750-2.

Em 30 de junho de 2024 os imóveis foram mantidos a valor justo. No exercício findo em 30 de junho de 2024 foi reconhecido o montante de R$ 3.849 a título de ajuste a valor justo.

6. Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido em 30 de junho de 2024 está representado por 97.082,652380 cotas subordinadas (33.935,146393 cotas subordinadas em 2023) no montante de R$ 37.250 (R$31.243 em 2023), 25.985,485944 cotas sêniores 2 (25.985,485944 cotas sêniores 2 em 2023) no montante de R$ 14.134 (R$ 25.228 em 2023) e 24.446,862639 cotas sêniores 3 (24.446,862639 cotas sêniores 3) no montante de R$ 17.541 (R$30.027 em 2023), correspondendo ao patrimônio líquido total de R$ 68.925 (R$ 86.498 em 2023) totalmente integralizadas.

Patrimônio líquido em 30 de junho de 2024 por tipo de cotas, quantidade e valor da cota:

Tipo de Cota	Patrimônio líquido	Quantidade de cotas	Valor da cota
Cotas subordinadas	37.250	97.082,652380	383,693823
Cotas sêniores 2	14.134	25.985,485944	543,931852
Cotas sêniores 3	17.541	24.446,862639	717,510613

Patrimônio líquido em 30 de junho de 2023 por tipo de cotas, quantidade e valor da cota:

Tipo de Cota	Patrimônio líquido	Quantidade de cotas	Valor da cota
Cotas subordinadas	31.243	33.935,146393	920,660560
Cotas sêniores 2	25.228	25.985,485944	970,854677
Cotas sêniores 3	30.027	24.446,862639	1.228,229764

7. Negociação das cotas

O Fundo não tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.

8. Rentabilidade

No exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo apurada considerando-se o resultado líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo foi negativo em 58,32% (positivo em 33,80% em 2023) para as cotas subordinadas, negativo em 43,97% (negativo em 17,03% em 2023) para as cotas sêniores 2 e negativo em 41,58% (positivo em 15,74% em 2023)para as cotas sêniores 3.

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo, são demonstrados como segue adiante:

	Patrimônio Líquido médio	Valor das cotas subordinadas	Rentabilidade %	Valor das cotas subordinadas Teórica (*)	Rentabilidade Teórica %
Exercício findo em 30/06/2024	20.878	383,693823	(58,32)	622,770023	(50,89)
Exercício findo em 30/06/2023	28.793	920,660560	33,80	1.268,026175	84,28

	Patrimônio Líquido médio	Valor das cotas sêniores 2	Rentabilidade %	Valor das cotas sêniores 2 Teórica (*)	Rentabilidade Teórica %
Exercício findo em 30/06/2024	14.134	543,931852	(43,97)	1.025,915976	(18,90)
Exercício findo em 30/06/2023	27.948	970,854677	(17,03)	1.265,034452	8,11

	Patrimônio Líquido médio	Valor das cotas sêniores 3	Rentabilidade %	Valor das cotas sêniores 3 Teórica (*)	Rentabilidade Teórica %
Exercício findo em 30/06/2024	17.541	717,510613	(41,58)	1.341,947887	9,26
Exercício findo em 30/06/2023	17.342	1.228,229764	15,74	1.228,229764	15,74

(*) cota teórica, desconsiderados os valores das amortizações

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

9. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, referem-se aos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, estão assim demonstrados:

	30/06/2024	Encargos % s/ PL	30/06/2023	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**22.975**		**23.265**	
Despesas	**(3.205)**	**13,95%**	**(2.143)**	**9,21%**
Taxa de gestão	(771)	3,35%	(1.148)	4,93%
Despesas com ITBI	(592)	2,58%	-	0,00%
Despesas registro de imóvel	(488)	2,13%	-	0,00%
Taxa de administração	(367)	1,60%	(351)	1,51%
Despesas de impostos	(259)	1,13%	(217)	0,93%
Despesas com condomínio	(102)	0,44%	-	0,00%
Despesas com advogados	(88)	0,38%	(62)	0,27%
Auditoria	(78)	0,34%	(148)	0,64%
Despesas financeiras	(294)	1,28%	(28)	0,12%
Despesas com consultorias	(56)	0,24%	(53)	0,23%
Taxa de fiscalização - CVM	(23)	0,10%	(14)	0,06%
Taxa de estruturação/escrituração	-	0,00%	(30)	0,13%
Despesas de avaliação imobiliária	-	0,00%	(7)	0,03%
Outras despesas	(87)	0,38%	(85)	0,37%

10. Distribuição de rendimentos

O Fundo deve distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10° (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo pode ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023, não houve distribuição de resultado.

	Em 30/06/2024	Em 30/06/2023
Resultado contábil	12.288	19.988
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado		
Resultado com propriedades para venda / renda	(6.083)	(19.694)
Despesas antecipadas / valores a receber	-	-
Outras Receitas e despesas	(627)	(534)
(=) Resultado ajustado	**5.578**	**(240)**
Rendimentos a distribuir – 95%	-	-
Rendimentos pagos no exercício/período	-	-
(=) Saldo pendente de distribuição	-	-
(=) Total dos rendimentos pagos aos cotistas	-	-
Rendimentos apurados no exercício anterior	-	-
Rendimentos apurados no exercício corrente	**-**	**-**

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

Emissão

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O Fundo tem 04 classes de Cotas, sendo 01 classe de Cotas Seniores 1, 01 classe de Cotas Seniores 2, 01 classe de Cotas Seniores 3 e 01 classe de Cotas Subordinadas.

A remuneração das Cotas Seniores 2 é equivalente ao capital investido pelos Cotistas das Cotas Seniores 2, atualizado pelo IPCA, acrescido de 5,5% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano.

A remuneração das Cotas Seniores 3 é equivalente ao capital investido pelos Cotistas das Cotas Seniores 3, atualizado pelo CDI, acrescido de 2% (dois por cento) ao ano.

As Cotas Seniores podem ser amortizadas conforme orientações do Gestor em observância à estratégia adotada pelo Fundo. As Cotas Seniores possuem prioridade sobre as Cotas Subordinadas no reembolso de seu valor ou pagamento do saldo de liquidação, no caso de liquidação do Fundo, bem como para a distribuição de resultados do Fundo, observado que não é permitida a amortização antecipada das Cotas Seniores 1, Cotas Seniores 2 e das Cotas Seniores 3, exceto nas situações previstas no Regulamento e, cumulativamente, observados os termos e condições do respectivo suplemento.

Tais classes possuem direitos ou características especiais quanto aos rendimentos, à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo nos termos do regulamento.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, foram emitidas 63.147,505987 cotas subordinadas, no montante de R$ 21.132.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, foram emitidas 9.503,770059 cotas subordinadas, no montante de R$ 11.900 e foram emitidas 20.219,557957 novas cotas sêniores 3, no montante de R$ 23.005.

Resgate e Amortização

Somente haverá resgate de cotas na liquidação do Fundo.

As Cotas podem ser amortizadas a qualquer tempo durante o Prazo das Cotas, após pedido específico nesse sentido pelo Gestor e após aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, quando o Fundo receber recursos em função de Alienações ou receber rendimentos relativos aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, observada a subordinação prevista no Regulamento.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, foram amortizados R$ 37.138 das cotas subordinadas e R$13.855 da cota sêniores 2, totalizando no exercício o montante de R$ 50.993.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 não houve resgates de cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, houve resgate de 13.484,905131 cotas sêniores 1, no montante de R$15.931.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, foram amortizados R$ 11.788 das cotas subordinadas e R$7.644 da cota sêniores 2, totalizando no exercício o montante de R$ 19.432.

12. Taxa de administração

Pelos serviços de administração, controladoria, custódia, tesouraria, gestão e escrituração é devida a taxa de administração equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis assegurado o mínimo mensal de R$ 18, corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA, que é paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

A Instituição Administradora recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, o equivalente a 0,20% a.a. (zero inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, assegurado o mínimo mensal de R$ 18 e calculada e provisionada sobre o patrimônio líquido. Ainda é devida à Administradora pela prestação dos serviços de escrituração de cotas o valor correspondente a 0,04% a.a. (quatro centésimos por cento) ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, assegurado o pagamento de um valor mínimo mensal de R$ 8. O Gestor recebe o equivalente a 1,30% a.a. (um inteiro e vinte e seis centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. Totalizando a "Taxa de Administração" de 1,50%, descrito acima.

A Instituição Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

A Taxa de Administração deve ser apropriada à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) por dia útil e deve ser paga mensalmente até o 5º. (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

O Gestor, pelos serviços prestados ao Fundo, faz jus a uma parcela da Taxa de Administração, conforme definida no Contrato de Gestão ("Taxa de Gestão").

O Fundo não cobra taxa de performance.

Não é cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa a título de taxa de administração foi no montante de R$ 367 (R$ 351 em 2023).

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa a título de taxa de gestão foi no montante de R$ 771 (R$ 1.148 em 2023).

13. Custódia

Os serviços de custódia qualificada e dos ativos imobiliários são prestados pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

As cotas dos fundos investidos estão custodiadas junto ao respectivo administrador em terceiros por ele contratado.

14. Serviços de terceiros contratados pelo Fundo

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, em 30 de junho de 2024 e 2023, são conforme a seguir:

- Escriturador e controlador: REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.;
- Custodiante: REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.; e
- Gestor: ARC Capital Ltda.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

16. Gerenciamento de Riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos a seguir, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Riscos relacionados 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 de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, 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 dependem do resultado do Fundo, que por sua vez, depende, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos Ativos. Os Cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de resultados que lhes são pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvos pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que pode haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo são aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que pode impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à concentração e pulverização. Pode ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que: (i) deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos Cotistas.

Risco relativo à subordinação. Os Cotistas detentores das Cotas Subordinadas ficam sujeitos ao risco de ver frustrada a expectativa do retorno de seu investimento, visto que as amortizações das Cotas Subordinadas dependem da prévia amortização integral das Cotas Seniores, observada ainda a ordem de prioridade da remuneração devida aos Cotistas Seniores.

Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que compõem a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culmina na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se o Gestor encontrar outros Ativos Alvos que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Imóvel desapropriado.

Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis detidos pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, está eventualmente sujeito ao pagamento 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. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. 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, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos à atividade empresarial. É característica das locações sofrer variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Imóveis detidos pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações

Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destina os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvos pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvos que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

Riscos tributários. De acordo com o art. 16 da Lei nº 8.668/93, os rendimentos imobiliários auferidos pela carteira do Fundo não se sujeitam à tributação pelo imposto sobre a renda, desde que o Fundo: (a) distribua, 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; e (b) não aplique seus recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, ocasião em que tais rendimentos sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral.

Risco institucional. A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas Cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir Cotas, dentre outras hipóteses.

Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das Cotas ou o resultado dos investimentos dos Cotistas nas Cotas.

Riscos macroeconômicos gerais. Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas Cotas estão sujeitos direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de 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.

Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo têm direito ao recebimento de rendimentos que podem, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos Imóveis detidos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo está exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

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

17. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de 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.

18. Divulgação de informações

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

O Fundo deve divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou as suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo.

19. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

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

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

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%.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

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.

Lei nº 14.754

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

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

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

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

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e ou IOF.

20. Operações com empresas ligadas a Administradora/Gestora

No período findo em 30 de junho de 2024 e 2023, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme demonstrados a seguir:

Exercício findo em 30 de junho de 2024	**Valores a pagar**	**Despesas**	**Instituição**	**Relacionamento**
Taxa de administração	46	(367)	REAG DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	85	(771)	ARC Capital Ltda.	Gestora
Total	**131**	**(1.138)**		

Exercício findo em 30 de junho de 2023	**Valores a pagar**	**Despesas**	**Instituição**	**Relacionamento**
Taxa de administração	35	(351)	REAG DTVM S.A.	Administradora
Taxa de escrituração	-	(30)	REAG DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	122	(1.148)	ARC Capital Ltda.	Gestora
Total	**157**	**(1.529)**		

21. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

22. Deliberações em assembleia

Durante o exercício findo de 30 de junho de 2024 não houve deliberações em Assembleia.

23. Outros assuntos

a) Resolução CVM nº 175

A CVM publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, 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 de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 555/14 e entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

b) Resolução CVM 181

O cronograma para sua implementação foi alterado pela Resolução 181 de 28 de março de 2023:

Alterado de 03 de abril de 2023 para 02 de outubro de 2023 - Entrada em vigor, fundos serão automaticamente considerados como de classe única

Alterado de 01 de outubro de 2023 para 01 de abril de 2024 - Entrada em vigor de todas as regras relacionadas à taxa máxima de distribuição, bem como das normas de limites aos FIFs relativos à exposição a risco de capital

Alterado de 31 de dezembro de 2023 para 01 de abril de 2024 - Prazo limite para adaptação dos FIDC em funcionamento em 03 de abril de 2023

01 de abril de 2024 - Entrada em vigor da regra possibilitando diferentes classes e subclasse

31 de dezembro de 2024 - Prazo limite para adaptação dos fundos de investimento que estejam em funcionamento em 03 de abril de 2023.

c) Resolução CVM 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 CVM 175”). 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 do art. 49 e no inciso II do art. 60 da 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) e 1 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.

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 175/2023, alterando o prazo para conclusão da adaptação dos fundos de investimento de 31/12/2024 para 30/06/2025.

24. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações contábeis, não ocorreram eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações contábeis apresentadas.

REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Administradora

*** * ***