CAM THRONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 21.862.783/0001-92)
(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

# Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022

CAM THRONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 21.862.783/0001-92)
(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanços patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Tel.: + 55 11 3848 5880
Fax: + 55 11 3045 7363
www.bdo.com.br

Rua Major Quedinho, 90
Consolação – São Paulo, SP
Brasil 01050-030

# RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
CAM Throne Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

## Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações contábeis do CAM Throne Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos assuntos descritos no parágrafo a seguir, intitulado "Base para opinião com ressalvas", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CAM Throne Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

## Base para opinião com ressalvas

Investimento na empresa Riviere Casa Nova S.A.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo possuía investimento na empresa Companhia Riviere Casa Nova S.A., cujo investimento no Fundo em relação a referida empresa é um passivo a descoberto sob a Rubrica "Passivos com controladas" no valor de R$ 1.152 mil nos dois exercícios, representando, respectivamente, 43,85% e 46,77% do patrimônio líquido do Fundo, cujas demonstrações contábeis relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, foram auditadas por nós, sobre as quais emitimos o relatório de auditoria, datado em 09 de agosto de 2024 com abstenção de opinião em decorrência dos seguintes assuntos: (i) atos de não conformidade envolvendo transações efetuadas em exercícios anteriores onde foram realizadas investigações sem que fossemos contratados para a realização desses procedimentos impossibilitando concluir sobre os possíveis efeitos nas demonstrações contábeis e baixas dos valores registrados em anos anteriores; (ii) movimentações financeiras e despesas financeiras não registradas na contabilidade; (iii) ausência de documentação e conciliação em diversas rubricas contábeis tais como: (a) adiantamento a fornecedores no montante de R$ 3.245 mil (R$ 3.245 mil em 2021); (b) tributos a recuperar no montante de R$ 197 mil (R$ 197 mil em 2021), (c) obrigações tributárias no montante de R$ 1.045 mil (R$ 1.045 mil em 2021); (d) adiantamento a clientes no montante de R$ 4.815 mil (R$ 4.815 mil em 2021), (e) outras contas a pagar no montante de R$ 81 mil (R$ 81 mil em 2021) e (d) outras obrigações no montante de R$ 23 mil (R$ 81 mil em 2021); e por fim e (iv) incerteza com relação a continuidade das operações. Consequentemente, ficamos impossibilitados em concluir com relação a esses assuntos e necessidade de reapresentação das demonstrações financeiras anteriores, conforme previsto pelo CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erros e possíveis efeitos sobre as demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

### Direito de imóveis em construção - permuta

Conforme a Nota Explicativa n°5, em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía registrado no ativo não circulante, na Rubrica "Direito de Imóveis em Construção - Permuta", o montante de R$ 1.110 mil, que representava 42,24% do Patrimônio Líquido. Conforme Laudo de Avaliação emitido com data-base 31 de dezembro de 2022, o valor justo correspondente a participação do fundo de 17,44% no empreendimento foi avaliado em R$ 4.726 mil. Consequentemente o ativo, o resultado do exercício e o patrimônio líquido estão a menor em R$ 3.616 mil em 31 de dezembro de 2022.

## Ênfases

### Aprovação da liquidação do fundo pelos quotistas

O Fundo foi constituído com prazo indeterminado de duração e em 09 de agosto de 2021 foi aprovado em Ata de Assembleia Geral de Cotistas o plano de liquidação do Fundo, conforme mencionado na nota explicativa nº 21. A continuidade das operações do fundo até sua liquidação está estimada para ocorrer no prazo de 3 anos, podendo ser ajustado em função do prazo de realização dos ativos do Fundo. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

### Ação ajuizada pelo fundo

Conforme mencionado na nota explicativa nº 18, a administradora do Fundo ajuizou uma ação contra um dos sócios da investida "Riviere Casa Nova S.A." com o intuito de reaver imóvel que foi vendido sem aprovação da administradora e dos cotistas do Fundo. Nossa opinião não possui modificação com relação a este 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. Além dos assuntos descritos nas seções "Base para opinião com ressalva", determinamos que os assuntos descritos a seguir são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório:

| Contas a receber e Direito de imóveis em construção sobre permuta | Resposta da auditoria sobre o assunto |
|---|---|
| Conforme nota explicativa nº 4, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui direito de imóveis em construção sobre permuta e contas a receber – torna permuta, oriundo do contrato de permuta. Essa operação faz parte do plano de liquidação do fundo aprovado pelos quotistas, e esses ativos representam 100% do valor do ativo do fundo e devem ser mensurados a valor justo. Devido ao fato de a determinação a valor justo desse ativo estar sujeita a um nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nestas premissas poderiam trazer sobre as demonstrações contábeis, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria | Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:<br>▪ O entendimento do processo fornecido pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo da participação do fundo no empreendimento (terrenos) considerando o estágio de obra;<br>▪ Avaliação das premissas utilizadas no laudo de avaliação para validação do valor justo da participação do fundo no empreendimento (terrenos);<br>▪ Verificação do registro e recebimentos das parcelas da permuta em torna;<br>▪ Análise do contrato de permuta, aprovação dos quotistas, da matrícula do imóvel e da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas em notas explicativas.<br><br>Os resultados desses procedimentos nos proporcionaram evidências de auditoria apropriadas e suficientes no contexto das demonstrações contábeis e notas explicativas. |

| Distribuição de rendimentos ao cotista | Resposta do auditor sobre o assunto |
|---|---|
| Conforme mencionado nas notas explicativas nº 16, não houve distribuição de rendimentos destinados aos cotistas em função da apuração de resultado financeiro negativo no exercício. De acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, o qual determina a apuração da distribuição com base no resultado financeiro do Fundo, que deve ser ajustado pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e ser submetido à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Devido sua relevância e cálculos a serem utilizados, consideramos o cálculo e distribuição de rendimentos aos cotistas como um principal assunto de auditoria. | Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da acuracidade matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014, confrontando as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora bem como análise dos controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações de desembolsos realizadas e a realizar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 16.<br><br>Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, estando consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. |

## Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações contábeis

A Administradora 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 Administradora 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsabilidade pela governança do Fundo é da administradora do Fundo, sendo estes com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 da Administradora do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 os responsáveis pela Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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, 24 de outubro de 2024.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1

Waldemar Namura Junior
Contador CRC 1 SP 154938/O-0

CAM THRONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.862.783/0001-92
62.285.390/0001-40)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021
*(Valores expressos em milhares de Reais, exceto o valor unitários das cotas)*

| | Notas | 31.12.2022 | % sobre patrimônio líquido | 31.12.2021 | % sobre patrimônio líquido |
|---|---|---|---|---|---|
| Ativo | | | | | |
| Circulante | | 1.093 | 41,59 | 168 | 6,82 |
| Disponibilidades | | - | - | 2 | 0,08 |
| Banco conta movimento | | - | - | 2 | 0,08 |
| Cotas de fundos de investimentos | 4 | 155 | 5,90 | - | - |
| Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa | | 155 | 5,90 | - | - |
| Outros créditos | 5 | 938 | 35,69 | 166 | 6,74 |
| Permuta - parcelas a receber | | 938 | 35,69 | 166 | 6,74 |
| Não circulante | | 2.709 | 103,08 | 3.447 | 139,95 |
| Outros créditos | 5 | 1.599 | 60,84 | 2.337 | 94,88 |
| Permuta - parcelas a receber | | 1.599 | 60,84 | 2.337 | 94,88 |
| Investimento em controladas | | - | - | - | - |
| Investimento em controladas | | - | - | - | - |
| Direito de imóveis em construção | 5 | 1.110 | 42,24 | 1.110 | 45,07 |
| Direito de imóveis em construção por permuta | | 1.110 | 42,24 | 1.110 | 45,07 |
| Total do ativo | | 3.802 | 144,67 | 3.615 | 146,77 |
| Passivo | | | | | |
| Circulante | | | | | |
| Prestador de serviços | | 22 | 0,84 | - | - |
| Passivo não circulante | | | | | |
| Passivo com controladas | 6 | 1.152 | 43,84 | 1.152 | 46,77 |
| Total do passivo | | 1.174 | 44,67 | 1.152 | 46,77 |
| Patrimônio líquido | | | | | |
| Cotas | | 2.463 | 93,72 | 3.263 | 132,48 |
| Cotas integralizadas | | 38.800 | 1.476,41 | 38.800 | 1.575,31 |
| Prejuizos acumulados | | (36.337) | (1.382,69) | (35.537) | (1.442,83) |
| Resultado do período | | 165 | 6,28 | 2.463 | 100,00 |
| Total do patrimônio líquido | | 2.628 | 100,00 | 2.463 | 100,00 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 3.802 | 144,67 | 3.615 | 146,77 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

CAM THRONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.862.783/0001-92
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

## Demonstrações do Resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de fevereiro de 2021 a 31 de dezembro

*(Valores expressos em milhares de Reais, exceto lucro líquido por cota)*

| | Notas | 31/12/2022 | De 13/02/2021 a 31/12/2021 |
|---|---|---|---|
| Composição do resultado exercício/período | | | |
| Cotas de fundos de investimento | | 6 | - |
| Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento | 4 | 6 | - |
| Resultado Líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária | | 6 | - |
| Resultado financeiro de ativos de natureza imobiliária | | 181 | 2.463 |
| Receita com permuta de imóvel - torna | 5 | 181 | 2.463 |
| Demais despesas | | (22) | - |
| Prestadores de serviços | | (22) | - |
| Resultado do exercício/período | | 165 | 2.463 |
| Quantidade de cotas integralizadas - Cotas subordinadas | | 38.275,478907 | 38.275,480000 |
| Resultado do exercício/período por cota integralizada - R$ | | 4,310854 | 64,349291 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# CAM THRONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.862.783/0001-92

Administradora pela Singulare - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

## Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de fevereiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021

*(Valores expressos em milhares de Reais)*

| | Cotas integralizadas | Lucros/(prejuízos) acumulados | Saldo final |
|---|---|---|---|
| Saldo em 12 de fevereiro de 2021 (data da transformação) | 38.000 | (38.000) | - |
| Resultado do período | - | 2.463 | 2.463 |
| Saldos em 31 de dezembro de 2021 | 38.000 | (35.537) | 2.463 |
| Resultado do exercício | - | 165 | 165 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | 38.000 | (35.372) | 2.628 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

CAM THRONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.862.783/0001-92

(Administrado pela SINGULARE - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

## Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de fevereiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021

*(Valores expressos em milhares de Reais)*

| | 31/12/2022 | De 13/02/2021 a 31/12/2021 |
|---|---|---|
| Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais | | |
| Resultado do exercício/período | 165 | 2.463 |
| Ajustes para reconciliar o resultado do exercício/período com o fluxo de caixa | | |
| (+) Prestadores de serviço não liquidado | 22 | - |
| Resultado do exercício/período ajustado | 187 | 2.463 |
| Outros créditos | (34) | (2.503) |
| Caixa Líquido Gerado (Consumido) nas Atividades Operacionais | 153 | (40) |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | |
| Direito de imóveis em construção por permuta | - | (1.110) |
| Passivo com controladas | - | 1.152 |
| Caixa liquido gerado das atividades de investimento | - | 42 |
| Aumento no Caixa e Equivalentes de Caixa | 153 | 2 |
| Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do exercício/período | 2 | - |
| Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do exercício/período | 155 | 2 |
| Aumento no Caixa e Equivalentes de Caixa | 153 | 2 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

## 1. Contexto operacional

O CAM THRONE - Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), anteriormente denominado CAM THRONE Fundo de Investimento em Participações Imobiliários, foi constituído em 28 de janeiro de 2015 e iniciou suas atividades em 28 de agosto de 2016, constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração.

Em 12 de fevereiro de 2021 ocorreu a transformação do fundo de "Fundo de Investimento em Participações" para "Fundo de Investimento Imobiliário".

O objetivo do Fundo é a liquidação dos Ativos Imobiliários que se encontram em sua carteira, para distribuição dos resultados aos cotistas.

O Fundo é destinado exclusivamente a 3 (três) Investidores Qualificados.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

## 2. Base de elaboração e apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, seguindo a Instrução Normativa CVM nº 516/2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), conforme aplicável.

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

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 dezembro de 2022 foram aprovadas pela Administração em 24 de outubro de 2024.

## 3. Descrição das principais práticas contábeis e critérios de apuração

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

### a) Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

### b) Apuração dos resultados

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

### c) Caixa e equivalente de caixa

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos. O Fundo considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

As aplicações interfinanceiras de liquidez são consideradas como equivalentes de caixa.

d) Instrumentos financeiros

i. 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 para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o fundo tem a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural;
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo fundo.

ii. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

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 condições regulares de mercado.

Caso não exista valor 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 especificas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na determinação do resultado, em suas respectivas contas de origem.

e) Permuta - parcelas a receber e Direitos de Imóveis em Construção por Permuta

Os valores das parcelas a receber oriundos da Permuta são registrados pelo valor a receber da permuta em torna, atualizados pelos indices contratuais.

Os Direitos de Imóveis em Construção por Permuta são registrados a valor justo considerando a fase atual da obra.

f) Investimentos

Os investimentos em sociedades controladas são registrados e avaliados pelo método de equivalência patrimonial, reconhecido no resultado do exercício como receita (ou despesa) operacional, acrescidos do ágio e diminuído do deságio, enquanto os demais investimentos são registrados pelo custo de aquisição. Para os casos dos investimentos em que o patrimônio líquido está negativo é constituído o passivo em controladas.

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

(i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, B3, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descrita na nota "d" apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

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

h) Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja concorrência 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 de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo;
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

## 4. Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.

| | | 31.12.2022 | | |
|---|---|---|---|---|
| Nome do Fundo | CNPJ | Valor unitário | Quantidade de cotas | Valor de mercado |
| BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Ref. DI | 09.215.250/0001-13 | 3,629999 | 42.622,476690 | 155 |
| Total | | | 42.622,476690 | 155 |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as operações com cotas de fundos de investimento geraram um resultado positivo de R$ 6 (R$ 0 em 2021) e estão registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

## 5. Direitos de imóveis em construção

### Descrição do empreendimento

Em meados de novembro de 2021, a Bonanza Nordeste Aju Empreendimentos Imobiliários S.A., sob controle acionário da Feito Empreendimentos Imobiliários S.A., empresa do Grupo Victoria Brasil Nordeste Empreendimentos e Construções S.A., retomou as atividades de construção do empreendimento Residencial Morada do Lago, situado na cidade de Aracaju - Sergipe, sendo este, um condomínio horizontal de lotes (150 unidades total).

As obras antes da retomada estavam paralisadas por período superior a 3 anos e o estado delas, estavam prejudicadas em face a ação do tempo, natureza e ainda de eventuais vandalismos, onde foi destacado: Obras já executadas estavam na ocasião depredadas, onde o mato acabou com os serviços já realizados de: Terraplanagem (ruas, quadras e lotes), paisagismos da região da lagoa (sendo está a principal obra em volume financeiro isolado) e paisagismos externos (plantio de gramas, arvores, palmeiras, etc.) demarcações de ruas e lotes e ainda, as instalações de canteiro de obras, foram deterioradas pela ação do tempo e falta de manutenção preventiva, etc.

Em 24 de novembro de 2021 o Fundo realizou a permuta das ações das empresas por unidades imobiliárias com tornas e outras avenças à Feito Empreendimentos Imobiliários S.A., conforme a seguir:

(i) Todas as 1.450.134 (um milhão quatrocentas e cinquenta mil cento e trinta e quatro) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal de emissão da Fluxo Nordeste Aju Empreendimentos Imobiliários S.A. de propriedade do Fundo, representativas de 84,01% (oitenta e quatro inteiros e um centésimo por cento) do capital social da Fluxo, das quais 1.303.664 (um milhão, trezentas e três mil, seiscentas e sessenta e quatro) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal encontram-se totalmente integralizadas, e 146.470 (cento e quarenta e seis mil quatrocentas e setenta) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal encontram-se com integralização no valor de R$ 1.200 (um milhão e duzentos mil reais) pendente de realização ("Ações Fluxo"); e

(ii) Todas as 3.584.980 (três milhões, quinhentas e oitenta e quatro mil, novecentas e oitenta) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal de emissão da Bonanza Nordeste Aju Empreendimentos Imobiliários S.A. de propriedade do Fundo, representativas de 69,47% (sessenta e nove inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) do capital social da Bonanza, das quais 2.996.023 (dois milhões, novecentas e noventa e seis mil e vinte e três) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal encontram-se totalmente integralizadas, e 588.957 (quinhentas e oitenta e oito mil, novecentas e cinquenta e sete) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal encontram-se com integralização no valor de R$ 4.800 (quatro milhões e oitocentos mil reais) pendente de realização ("Ações Bonanza", sendo certo que as Ações Fluxo e as Ações Bonanza serão doravante referidas em conjunto como "Ações Adquiridas"), de modo que a Compradora, Victoria Brasil Nordeste e Guilherme serão, após a Aquisição, os únicos acionistas das Companhias.

Com base nisso, será pago em permuta ao Fundo os seguintes bens e valores que totalizam o valor de mercado na data da permuta de R$ 35.001 (trinta e cinco milhões, um mil reais), para fins de mera estimativa de valor econômico ("Pagamento da Permuta"), que deverão ser entregues e pagos, conforme o caso, exclusivamente na forma, prazo e modo abaixo estipulados:

(i) Primeira parte do pagamento da permuta: Foi celebrado escritura pública de permuta pela qual a Bonanza transmitirá a propriedade ao Fundo de 28 (vinte e oito) unidades imobiliárias do empreendimento denominado Morada do Lago Aracaju ("Empreendimento") situado no terreno devidamente registrado no R-7, da matrícula nº 40.757, localizado na cidade de Aracaju, no estado de Sergipe, ("Unidades Imobiliárias da Permuta"), por conta e ordem da Compradora, cujo valor de mercado estimado de venda no mercado imobiliário (VGV) é de R$ 32.526 (trinta e dois milhões, quinhentos e vinte e cinco mil, setecentos e quarenta e cinco reais e setenta e um centavos), após a construção das Casas, que, na data correspondem à fração ideal aproximada de 17,44% (dezessete inteiros e quarenta e quatro centésimos) do Empreendimento, observadas as especificações das Unidades Imobiliárias da Permuta a seguir:

| RESIDÊNCIA TIPO | QUANTIDADE | ÁREA (M²) | PISCINA (M²) | TOTAL (M²) |
|---|---|---|---|---|
| CASAS TIPO 1 | 8 | 159,03 | 9,52 | 168,55 |
| CASAS TIPO 2 | 7 | 151,04 | 9,52 | 160,56 |
| CASAS TIPO 3 | 7 | 140,55 | 9,52 | 150,07 |
| CASAS TIPO 4 | 6 | 137,76 | 9,52 | 147,28 |
| **TOTAL DE CASAS** | **28** | *** | *** | **158,12** |

(i) As unidades residenciais estarão localizadas nos lotes adiante descritos do Empreendimento: Quadra A: Lotes (03 a 09 e 12 a 24);
(ii) Quadra I: Lotes (140 a 143 e 145 a 148), totalizando assim 28 (vinte e oito) Lotes;
(iii) Segunda parte do pagamento da permuta: Adicionalmente ao pagamento mediante permuta estipulado no item (i) acima, será pago ao Fundo a quantia em torna de permuta no valor de R$ 2.475 (dois milhões quatrocentos e setenta e cinco mil), que será paga em 44 parcelas mensais sendo o último vencimento em 30 de junho de 2025 ("Torna" e "Parcelas de Pagamento da Torna"), devendo o saldo devedor ser corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE na forma de Contrato.

Em 31 de dezembro de 2022 o fundo possui o montante total de R$ 2.537 (R$ 2.503 em 2021) a receber que gerou a correção monetária do exercício findo nesta registrado no resultado no montante de R$ 181.

Ativo Circulante e Não Circulante

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|
| Saldo inicial | 2.503 | - |
| Juros do exercício | 114 | - |
| Recebimentos no exercício | (80) | - |
| Total a Receber | 2.537 | 2.503 |
| Saldo a receber circulante | 938 | 166 |
| Saldo a receber não circulante | 1.599 | 2.337 |

Em 29 de dezembro de 2021 emitida a escritura pública de permuta e pela qual:

(i) A Bonanza transferiu a posse e a propriedade das Unidades Imobiliárias da Permuta (ou sua fração ideal correspondente, caso ainda não tenha ocorrido a individualização das matrículas das unidades) por conta e ordem da Compradora; e

(ii) A Bonanza e a Compradora se obrigarão solidariamente a entregar ao Fundo no prazo de até o último dia do 44º (quadragésimo quarto) mês a contar da Data de Assinatura do Contrato as Casas correspondentes já construídas e devidamente averbadas na matrícula das Unidades Imobiliárias da Permuta, que deverá ocorrer até o último dia do 44º (quadragésimo quarto) mês a contar da Data de Assinatura do Contrato, estando incluído neste prazo o período de 120 (cento e vinte dias) necessários à renovação do alvará e demais licenças. Até que ocorra o registro no Registro Geral de Imóveis competente da averbação da construção das Casas, todos os impostos, despesas e quaisquer outros encargos incidentes sobre as Unidades Imobiliárias da Permuta deverão ser arcados exclusivamente pela Compradora, exceto o ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, que é de responsabilidade do Fundo.

Movimentação do Direito de Imóveis em construção por permuta

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|
| Saldo inicial | 1.110 | - |
| Aquisições através de permuta | - | 1.110 |
| Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento | - | - |
| Saldo final | 1.110 | 1.110 |

Valor justo

O valor justo do empreendimento registrado na carteira em 31 de dezembro de 2022 está suportado por laudo de avaliação elaborado pela APSIS Consultoria Empresarial Ltda., emitido em 29 de dezembro de 2021, cujo a data-base utilizada foi 30 de novembro de 2021.

Em 31 de dezembro de 2022, o valor de avaliação do empreendimento foi determinado através do método comparativo direto, por terem sido ofertas de áreas com características e dimensões semelhantes à do terreno na região pesquisada incluindo as benfeitorias realizadas até o momento no terreno.

De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências foi definido o valor justo de R$ 4.726, de acordo com a participação do Fundo de 17,44% no terreno, tendo como base que as benfeitorias comuns do loteamento (asfalto, guia, iluminação,etc.) estão praticamente concluídas e que as residências objeto de permuta estão em início de construção.

## 6. Investimento em controladas

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo detém 6.797.000 ações emitidas pela Riviere Casa Nova S.A., com participação de 99,99% da empresa investida, cujo saldo contábil da participação do Fundo foi reduzido até R$ 0 (zero).

A Riviere Casa Nova S.A. tem como objetivo o propósito específico de planejamento, promoção, incorporação, realização de receita, e a venda, compreendendo a entrega, prontos e acabados, com as respectivas construções concluídas e averbadas, dos empreendimentos imobiliários a serem realizados sobre imóveis próprios.

O valor de mercado da Companhia investida registrado na carteira em 31 de dezembro de 2022 está suportado por laudo de avaliação elaborado pela APSIS Consultoria Empresarial Ltda, emitido em 28 de dezembro de 2021, cujo a data-base utilizada foi 30 de novembro de 2021. As análises e as conclusões basearam-se em diversas premissas de projeções operacionais, tais como: preços, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margens etc.

O laudo apurou que o valor justo do patrimônio líquido contábil era negativo em R$ 1.152, gerando um passivo com controladas.

As demonstrações contábeis da Riviere Casa Nova S.A. referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, estão sendo auditadas por auditores independentes que emitiram seu relatório em 09 de agosto de 2024 com abstenção de opinião.

## 7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de fevereiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 o Fundo não realizou nem contratou operações envolvendo instrumentos derivativos.

## 8. Gerenciamento de riscos

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

(i) Riscos Relacionados a Política Governamental – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo;

(ii) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos - Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais cotistas do Fundo, e/ou Administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos;

(iii) Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países – O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas;

(iv) Riscos de Liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo;

(v) Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo - O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

(vi) Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários – A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos;

(vii) Riscos do Prazo - Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas;

(viii) Riscos Jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

(ix) Risco de Potencial Conflito de Interesses - Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) o , para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) as instituições intermediárias, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Os Ativos Imobiliários serão indicados pelo ao Administrador do Fundo, onde serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários. Pode haver Ativos Imobiliários que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas ao ou ao Administrador, bem como prestadores de serviços no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários que sejam pessoas ligadas. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e, em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas;

(x) Risco Relativo à Não Substituição do Administrador - Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas;

(xi) Riscos Associados à Liquidação do Fundo - Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas neste Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas;

(xii) Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital - Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no Fundo, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida;

(xiii) Risco Tributário – Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o Fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente;

(xiv) Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação - As regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliários, e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do Fundo, a liquidez e a rentabilidade de suas Cotas, e, consequentemente, a dos Cotistas.

(xv) Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo - Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relativos ao setor imobiliário

(xvi) Riscos relativos à Aquisição dos Ativos Imobiliários – O Fundo poderá deter Ativos Imobiliários, o que inclui direitos relativos a imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos Imobiliários. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos Imobiliários. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos Ativos Imobiliários pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Imobiliários pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativos Imobiliários pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo Ativo Imobiliários,o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas,o que pode impactar negativamente a utilização do Ativo Imobiliários pelo Fundo, o patrimônio do Fundo e consequentemente a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xvii) Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo inclui a exploração, por locação ou arrendamento, de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e de suas Cotas. Ainda, tal fato poderá limitar a implementação das políticas de administração dos Ativos Imobiliários que o considera adequadas.

(xviii) Certas atividades do Fundo Estão Sujeitas a uma Extensa Regulamentação, o que Poderá Implicar o Aumento de Custo e Limitar a Estratégia do Fundo - O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados empreendimentos imobiliários pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um empreendimento imobiliário e antes do desenvolvimento de tal empreendimento, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado ou mesmo inviabilizar referido objetivo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xix) Risco de Aumento de Custos, Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Ativos Imobiliários - O Administrador, em nome do Fundo, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para projetos de construção, reforma e/ou execução de obras nos empreendimentos detidos pelo Fundo. Em caso de aumento dos custos de material, máquinas ou serviços, o Fundo poderá ter de antecipar mais recursos do que os inicialmente pretendidos, gerando mais despesas ao Fundo e, consequentemente, redução de seu patrimônio, o que pode resultar inclusive na necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas.

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

(xx) O Desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Potencialmente Implica Riscos Associados à Concessão de Financiamentos – O Fundo poderá levantar capital adicional a ser utilizado nos empreendimentos imobiliários integrantes de seu portfólio. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos de imóveis, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento, a imposição de critérios mais restritivos por credores e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos imóveis. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxi) Os Empreendimentos Imobiliários que Estiverem em Fase de Construção/Reforma Estarão Sujeitos aos Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção - Os empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção ou de reforma estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção ou mão de obra, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do empreendimento; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxii) Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados em Relação aos Empreendimentos Imobiliários e Descumprimento das Obrigações Pela(s) Companhia(s) Seguradora(s) - Não há garantia de que os empreendimentos imobiliários serão objeto de seguro contra a ocorrência de certos sinistros e/ou com relação à abrangências da cobertura dos seguros contratados pelo Fundo.

Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não são cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Em caso de ocorrência de evento não coberto nos termos dos contratos de seguro, o Fundo poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, mesmo com relação aos bens e eventos segurados, não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Imobiliários de perdas incorridas, o que pode resultar em custos adicionais e perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Na hipótese de demora no cumprimento ou descumprimento pelas companhias seguradoras de quaisquer de suas obrigações, o Fundo poderão incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os seguros eventualmente contratados considerarão um prazo de cobertura máximo e não há garantia de que, por ocasião da renovação de seguro, o Administrador conseguirá contratar a mesma cobertura e custo inicialmente acordados, o que pode resultar em redução de cobertura, indenizações e/ou custos superiores ao Fundo.

(xxiii) Riscos Ambientais – Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, os imóveis e o andamento dos projetos poderão ser adversamente impactados, gerar passivos em relação aos imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos Imobiliários a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas

(xxiv) Risco de Desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os Ativos Imobiliários sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Ativos Imobiliários também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Ativo Imobiliários ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

(xxv) Riscos de Despesas Extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará 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 Ativos Imobiliários e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Além disso, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, despejo, renovatória, revisional, entre outras, bem como para cobrança de quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Ativos Imobiliários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de Ativos Imobiliários inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xxvi) Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas – Os Ativos Imobiliários estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais o Administrador e o do Fundo não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Ativos Imobiliários e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Ativos Imobiliários e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Ativos Imobiliários.

(xxvii) Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis - O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

(xxviii) Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior - Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Ativos Imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Imobiliários, incluindo pandemias, como a do coronavírus (Covid-19). Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(xxix) Risco de Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas – Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos adicionais no Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e/ou pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização ou o resgate de suas Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(xxx) Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas De Capital - Em caso de cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pelo Administrador poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o cotista inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir o fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, sem o prejuízo do pagamento da atualização monetária devida pelo cotista inadimplente, a partir da data indicada na chamada para integralização, em caso de inadimplência do cotista em relação à sua obrigação de integralizar as Cotas, o Cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das Cotas a título de ressarcimento ao Fundo por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

(xxxi) Risco Imobiliário – Os Ativos Imobiliários podem sofrer desvalorização ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Neste caso, o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade das Cotas poderão ser adversamente afetados.

(xxxii) Risco Operacional – Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

A seguir, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

a) Quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
b) Pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
c) Tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
d) Depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
e) Percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
f) Mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;
g) Alterações nas regras da legislação urbana vigente; e concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

(xxxiii) Risco de Exposição Associados à Locação e Venda de Imóveis – A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Adicionalmente os Ativos Imobiliários podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis destinados para logística e segmento industrial, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xxxiv) Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Vacância - Os locatários poderão devolver os Ativos Imobiliários ao Fundo antes do prazo estipulado no respectivo Contrato de Locação, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245. Em caso de vacância dos Ativos Imobiliários, o Fundo pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Ativos Imobiliários, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do Fundo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pelo Fundo com o pagamento de tarifas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(xxxv) Risco de Sujeição dos Imóveis a Condições Específicas que Podem Afetar a Rentabilidade do Mercado Imobiliário – Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xxxvi) O Fundo Poderá ter Dificuldades para Negociar e Realizar a Venda de Empreendimentos Imobiliários Conforme Originalmente Planejado - O sucesso dos empreendimentos imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades ou mesmo inviabilizar que o Fundo realize a venda dos imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, o Fundo poderá alienar os Ativos Imobiliários e negociar o recebimento do preço de venda em parcelas. Neste caso, o Fundo estará exposto à capacidade de crédito do adquirente, sendo que qualquer inadimplemento, pelo devedor, do preço de aquisição impactara negativamente o Fundo e seu patrimônio. Eventuais garantias outorgadas pelo adquirente dos empreendimentos imobiliários podem não ser suficientes para pagamento do preço de aquisição dos referidos imóveis.

Além disso, a superveniência de condições desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos imóveis, hipótese em que o Fundo poderá ser liquidado e os Cotistas poderão receber ativos imobiliários como forma de pagamento da amortização das suas Cotas, podendo incorrer em perdas maiores.

(xxxvii) Risco da Marcação a Mercado – Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

(xxxviii) Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário – Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

(xxxix) Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento – O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de imóveis e/ou ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

(xl) Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos – A realização de investimentos no Fundo sujeita o Cotista aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas, parcial ou total, do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos do Administrador poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Ainda, qualquer resultado obtido no passado pelo Fundo e/ou por fundos similares não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros, e índices de inflação e variação cambial;

(xli) Risco de Concentração da Carteira do Fundo – O Fundo poderá concentrar até 100% (cem por cento) de seus recursos em um único Ativo Alvo, ou em poucos imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas;

(xlii) Risco Decorrente do Descasamento entre a Rentabilidade das Cotas e dos Ativos Imobiliários - Apesar de a carteira do Fundo estar atrelada à ativos imobiliários, não necessariamente a rentabilidade do Fundo espelhará a rentabilidade que seria auferida em um investimento direto nos ativos imobiliários subjacentes, em virtude da existência de despesas diversas típicas de estruturas de FII, entre outros fatores de risco atrelados ao Fundo, conforme elencados no Regulamento, podendo, assim, haver o descasamento entre a rentabilidade das contas e dos ativos imobiliários;

(xliii) Demais Riscos – O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

## 9. Características da cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Não há limites ou vedações para a subscrição de cotas por um mesmo investidor.

## 10. Emissão, integralização, amortização e resgates de cotas

### (a) Emissão

O Fundo não realizará novas emissões de cotas.

As Cotas não serão admitidas à negociação em mercados organizados.
Fica vedada a negociação das cotas.
No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de fevereiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 não houve emissão de cotas no Fundo.

### (b) Resgate e amortização

Não é permitido o resgate das Cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de fevereiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 não houve resgate ou amortização de cotas.

## 11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo é composto por 38.275,48 cotas subscritas e integralizadas, ao valor patrimonial de R$ 68,664329 cada, totalizando R$ 2.628.

No período de 13 de fevereiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido do Fundo é composto por 38.275,48 cotas subscritas e integralizadas, ao valor patrimonial de R$ 64,341804 cada, totalizando R$ 2.463.

a) Patrimônio líquido médio e rentabilidade acumulada no exercício

| Data | PL Líquido Médio (R$ mil) | Valor da Cota | Rentabilidade |
|---|---|---|---|
| 31/12/2021 | 314 | 64,341804 | -% |
| 31/12/2022 | 2.578 | 68,664329 | 6,72% |

## 12. Taxas de administração, performance e colocação de cotas

O Fundo não pagará nenhuma remuneração à Administradora pelos serviços de administração; (ii) o Fundo não pagará nenhuma remuneração ao custodiante, pelos serviços de custódia e controladoria; (iii) o Fundo não pagará ao gestor nenhuma remuneração fixa pelos serviços de gestão da carteira do Fundo, sendo que será apenas devida ao gestor uma remuneração variável, equivalente a 4% a ser cobrada sobre os valores efetivamente recuperados ao Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de fevereiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 não ocorreu pagamentos aos prestadores de serviços.

## 13. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, custódia, controladoria, escrituração e distribuição de cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

## 14. Transações com partes relacionadas

O Fundo não possui títulos de emissão do Administrador ou do Gestor no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 13 de fevereiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021.

O Fundo não operou com corretora ligada ao Administrador e ao Gestor no exercício.

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio da Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (Administradora do Fundo). A conta corrente do Fundo é mantida junto a Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. As operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais Realizadas com Partes Relacionadas.

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

| | | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|---|---|---|---|---|---|
| Descrição | Parte Relacionada | Ativo | Resultado | Ativo | Resultado |
| Disponibilidades | Singulare CTVM | - | - | 2 | - |

## 15. Legislação tributária

A Lei 9.779, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

De acordo com o item III, do Artigo 3º da Lei 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista Pessoa Física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

i) O Cotista pessoa-física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
ii) O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
iii) As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores.

O Administrador e o ou Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

Nos termos do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas.

## 16. Distribuição dos resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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.

Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério do Administrador, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços semestrais do Fundo (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo ou Gestor.

Observada a obrigação estabelecida acima, o ou Gestor, conforme o caso, poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O Administrador ou Gestor, conforme o caso, também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O percentual mínimo a que se refere acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus aos rendimentos os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último dia útil do respectivo mês de declaração de rendimentos aos Cotistas, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

O Administrador ou Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

| Distribuição de Rendimentos | 31/12/2022 |
|---|---|
| (+) Receitas apuradas no período | 187 |
| (-) Despesas apuradas no período | (22) |
| (=) Lucro/Prejuízo contábil apurado no exercício/período segundo o regime de competência | 165 |
| (+) Despesas provisionadas e não pagas no exercício/período | 22 |
| (-) Receitas provisionadas e não recebidas no exercício/período | (181) |
| (+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente | 147 |
| (-) Despesas registrada por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente | - |
| (=) Resultado ajustado exercício/período | 153 |
| Total apurado a ser distribuído referente ao exercício 95% | 145 |
| Total apurado a distribuir no exercício/período | 145 |
| Total distribuído no exercício/período | - |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi apurado o montante a distribuir de R$ 145, por ocasião, não houve distribuição de rendimentos, o valor foi em sua totalidade aplicado em cotas de fundo de investimento, visando o atual cenário e a possível necessidade de pagamento de despesas futuras.

## 17. Demonstrativo ao valor justo

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

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

- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

31 de dezembro de 2022:

| Ativos | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
|---|---|---|---|---|
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | | |
| Cotas de fundos de investimento | 155 | - | - | 155 |
| Direito de imóveis m construção por permuta | - | - | 1.110 | 1.110 |
| Total do Ativo | 155 | - | 1.110 | 1.265 |

31 de dezembro de 2021:

| Ativos | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
|---|---|---|---|---|
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | | |
| Direito de imóveis m construção por permuta | - | - | 1.110 | 1.110 |
| Total do Ativo | - | - | 1.110 | 1.265 |

## 18. Demandas judiciais

O Fundo é parte, na qualidade de credor, em processos de recuperação judicial, conforme mencionado abaixo:

- 2 (duas) ações no montante de R$ 1.844 como probabilidade de perda possível.

As ações propostas versavam de pedido de anulação de venda simulada e de pedido de destituição do administrador e diretor da empresa Riviere, então motivado pelos ilícitos reconhecidamente praticados por ele no exercício destas funções.

Foi constatada que houve a venda do imóvel de Riviere, por escritura pública de compra e venda, sem autorização dos representantes do Fundo.

## 19. Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias corridos após o encerramento do mês o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
ii) Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
iii) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

   a) As demonstrações contábeis;
   b) O parecer do Auditor Independente; e
   c) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
v) Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

i) Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
ii) Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
iii) Fatos relevantes;
iv) Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
v) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e

vi) Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

## 20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução n° 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes S.S. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## 21. Deliberações em assembleia

Em Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 09 de agosto de 2021, foram deliberados os seguintes assuntos:

a) Aprovação do plano de liquidação do Fundo elaborado pela Gestora

Os cotistas, representando 81,94% das cotas emitidas pelo Fundo, aprovaram o Plano de Liquidação.

A gestora informou que enviará aos cotistas relatórios mensais, a partir dia 15 de agosto de 2021.

Em Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2021, foram deliberados os seguintes assuntos:

b) Atualização do plano de liquidação do Fundo

A Gestora apresentou a atualização acerca do Plano de Liquidação do Fundo e prestou esclarecimentos aos cotistas presentes.

c) Aprovação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

A Administração do Fundo convocou todos os cotistas a responderem a Consulta Formal, que tem por objetivo deliberar sobre a aprovação das demonstrações contábeis do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de abril de 2021.

No dia 23 de maio de 2022, a Administradora realizou o procedimento de Consulta Formal aos Cotistas, os quais se manifestaram a respeito das demonstrações contábeis do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021. Após análises das repostas dos Cotistas do Fundo à Consulta Formal, foram apurados os seguintes resultados para o único item da ordem do dia:

| APROVO | NÃO APROVO | ABSTENCÃO |
|---|---|---|
| 18,06% | 19,29% | 0,0% |

Diante do exposto, a Administradora declara que as demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, não foram , por cotistas desimpedidos e aptos a deliberar, representando, aproximadamente, 19,29% das cotas emitidas pelo Fundo.

## 22. Outros assuntos

Resoluções 175, 181, 184 e 200 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Em 23 de dezembro de 2022, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), publicou a Resolução CVM nº 175, 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. A referida Resolução entrou em vigor em 3 de abril de 2023 e revoga, dentre outras normas que especifica, a Instrução CVM nº 555/14.

A Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023, promoveu alterações pontuais e prorrogou o início da vigência da Resolução CVM 175, de 03 de abril para 02 de outubro de 2023.

A Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023, promoveu alterações pontuais sobre a Resolução CVM 175 de 23 de dezembro de 2022.

A Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024, prorrogou o início da vigência da Resolução CVM 175, para os fundos de investimento em funcionamento, os quais devem se adaptar integralmente às disposições da referida resolução até 30 de junho de 2025, com exceção dos FIDCs, que agora devem adaptar-se até 29 de novembro de 2024.

A Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de administradora de Fundos de Investimento, está avaliando as adequações regulatórias e adotando as medidas necessárias ao cumprimento da nova resolução. Os fundos que estejam em funcionamento na data de início de vigência da resolução deverão efetuar as devidas adaptações nos prazos estabelecidos pela ICVM 200. Na data de publicação destas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da nova Resolução.

## 23. Eventos subsequentes

### Tributação dos fundos de investimentos

A Receita Federal regulamentou a Lei n° 14.754/2023, que alterou as regras de tributação de aplicações em fundos de investimento no país.

A medida está na Instrução Normativa RFB nº 2.166, publicada em edição extra do Diário Oficial da União dia 15/12/2023. A medida dispõe sobre o recolhimento do imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos apurados nas aplicações nos fundos de investimento de que tratam os arts. 27 e 28 da Lei nº 14.754/2023.

A partir de agora, em regra, tais rendimentos serão submetidos ao Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 15%, que poderá ser pago à vista, até 31 de maio de 2024, ou parcelado, em 24 meses, com correção pela taxa Selic. Alternativamente, o pagamento do IRRF poderá ser antecipado, com redução da alíquota para 8%. Nesse caso, para os rendimentos apurados até 30 de novembro de 2023, o pagamento será em quatro parcelas, a serem pagas em 29 de dezembro de 2023, 31 de janeiro de 2024, 29 de fevereiro de 2024 e 29 de março de 2024. Para os rendimentos apurados de 1º de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, a retenção ocorrerá no final de maio de 2024 e o recolhimento em 5 de junho de 2024.

Considerando as características do Fundo e sua classificação, a Administração avaliou se o Fundo deveria se adequar ao novo método de tributação e concluiu que as referidas alterações não impactaram o Fundo e suas demonstrações do contábeis.

| | |
|---|---|
| Robson Roble<br>Contador CRC-1SP250.475/O-0 | Daniel Doll Lemos<br>Diretor responsável |