

**SulAmérica Real Estate Fundo de
Investimento Multimercado
Crédito Privado
CNPJ nº 46.334.715/0001-81
(Administrado pela Sul América
Investimentos Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

Demonstrações Contábeis em 30 de Junho de 2023
e Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Ao Cotista e à Administradora Fiduciária do
SulAmérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado
(Administrado pela Sul América Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do SulAmérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado ("Fundo"), que compreendem o demonstrativo da composição e diversificação da carteira em 30 de junho de 2023 e a respectiva demonstração da evolução do patrimônio líquido para o período de 26 de agosto de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2023 e o desempenho de suas operações para o período de 26 de agosto de 2022 a 30 de junho de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de investimento regulamentados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 ("ICVM 555/14").

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período. 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.

Custódia dos ativos financeiros

Em 30 de junho de 2023, o Fundo detinha investimentos em ativos financeiros, incluindo cotas de fundos de investimento. Cabe à Administradora Fiduciária e ao custodiante do Fundo conduzir processos de controles para garantir a propriedade e custódia dos ativos financeiros mantidos em sua carteira, junto às entidades custodiantes independentes e instituições financeiras. Em conexão às operações do Fundo e à materialidade dos saldos dos investimentos do Fundo, consideramos a custódia dos ativos financeiros do Fundo como área de foco em nossa auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a "organização Deloitte"). A DTTL (também chamada de "Deloitte Global") e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidade relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a "organização Deloitte"), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 415 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Com o objetivo de avaliar a adequação da propriedade e custódia dos ativos financeiros do Fundo, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o entendimento do processo de conciliação das posições dos investimentos detidos pelo Fundo junto às posições das entidades custodiantes independentes e instituições financeiras; (ii) obtivemos a composição detalhada dos ativos financeiros do Fundo e comparamos com os seus respectivos registros contábeis; e (iii) confrontamos a composição da carteira do Fundo, em 30 de junho de 2023, com os relatórios emitidos pelas entidades custodiantes independentes e instituições financeiras.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os processos adotados pela Administradora Fiduciária são apropriados com relação a existência dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações contábeis do Fundo tomadas em conjunto.

Avaliação de investimentos em cotas de fundos de investimento

Em 30 de junho de 2023, o Fundo mantinha investimentos em cotas de fundos de investimento (“Fundos Investidos”) no montante de R\$23.209 mil, correspondentes a 25,15% do seu patrimônio líquido. Conforme divulgado na nota explicativa nº 3, tais investimentos foram atualizados diariamente com base nos valores divulgados pelos seus administradores. Por sua vez, os referidos Fundos Investidos, em conexão às suas políticas de investimento descritas em seus respectivos regulamentos, podem efetuar investimentos em uma grande variedade de títulos e valores mobiliários, tais como: títulos privados, cotas de fundos de investimento domiciliados no Brasil ou no exterior, ações, dentre outros ativos. Investimentos considerados relevantes em ativos com baixo volume de negociação, sem liquidez ou de emissores com risco de crédito aumentado podem trazer um maior risco de distorções materiais nas demonstrações contábeis do Fundo. Dessa forma, consideramos esse assunto como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Com o objetivo de identificar e avaliar os riscos de distorções relevantes nas demonstrações contábeis do Fundo, efetuamos, entre outros, os seguintes procedimentos: (i) entendimento dos processos relevantes para a mensuração dos investimentos do Fundo; (ii) obtivemos a composição da carteira dos Fundos Investidos disponível na CVM e avaliamos o perfil de risco dos investimentos; (iii) leitura das últimas demonstrações contábeis auditadas, dos fundos de maior relevância e/ou risco, com o objetivo de identificar ressalvas e/ou qualificações; e (iv) recalculamos a valorização das aplicações nos Fundos Investidos, com base no valor da cota divulgada pelo seu respectivo administrador.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os processos adotados pela Administradora Fiduciária para mensuração e divulgação dos investimentos em cotas de fundos de investimento são apropriados no contexto das demonstrações contábeis do Fundo tomadas em conjunto.

Valor justo dos ativos financeiros

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possuía R\$63.578 mil, correspondentes a 68,88% do seu patrimônio líquido representado por ativos financeiros privados que, conforme divulgado na nota explicativa nº 4, são avaliados ao valor justo sem cotação disponível em mercado ativo, o que aumenta a subjetividade envolvida e o grau de julgamento para a estimativa do valor justo desses ativos, cuja avaliação é efetuada por metodologia interna de precificação que considera entre outros fatores, taxas de juros e curvas de rendimentos observáveis em mercado e risco de crédito. Cabe à Administradora Fiduciária do Fundo avaliar periodicamente a adequação dos modelos de precificação para as estimativas de valor justo e quando identificado a deterioração significativa do risco de crédito do investimento do Fundo estimar a provisão para perda sobre o valor recuperável do investimento.

Devido a relevância dos valores envolvidos, o uso de estimativas para a valorização dos ativos com base em modelos matemáticos internos e dados observáveis de mercado, consideramos esse assunto relevante para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Com o objetivo de avaliar a adequação, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, das estimativas para a mensuração do valor justo dos investimentos do Fundo em títulos privados, não cotados, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento junto à Administradora Fiduciária sobre os controles internos relevantes para a mensuração do valor justo dos investimentos do Fundo; (ii) leitura do manual de precificação, elaborado pela Administradora Fiduciária do Fundo, para entendimento do método de precificação dos ativos não cotados; (iii) testamos a valorização desses ativos financeiros; e (iv) avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora Fiduciária do Fundo na mensuração do valor justo desses ativos financeiros privados não cotados são apropriados e foram devidamente divulgados no contexto das demonstrações contábeis do Fundo tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A Administradora Fiduciária do Fundo é responsável por essas outras informações que compreendem a demonstração da evolução do valor da cota e da rentabilidade. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange a demonstração da evolução do valor da cota e da rentabilidade, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre essa demonstração.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler as informações contidas na demonstração da evolução da cota e da rentabilidade e, ao fazê-lo, considerar se essas informações estão, de forma relevante, inconsistentes com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparentam estar distorcidas de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante nessas informações, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administradora Fiduciária do Fundo pelas demonstrações contábeis

A Administradora Fiduciária é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de investimento regulamentados pela ICVM 555/14 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 Fiduciária é responsável, dentro das prerrogativas previstas na ICVM 555/14, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e 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 Fiduciária pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora Fiduciária.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora Fiduciária, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administradora Fiduciária 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 a Administradora Fiduciária, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período 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 circunstância extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2023



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Vanderlei Minoru Yamashita
Contador
CRC nº 1 SP 201506/O-5

Demonstrativo da composição e diversificação da carteira

30 de junho de 2023

(Em milhares de reais)

Aplicações	Quantidade	Custo	Mercado / realização	% sobre o patrimônio líquido
Aplicações interfinanceiras de liquidez			5.403	5,85
Títulos públicos federais			5.403	5,85
Letras do tesouro nacional - LTN	6.220		5.403	5,85
Certificados de recebíveis imobiliários			63.578	68,88
Opea Securitizadora S.A.	31.426	32.573	32.629	35,35
True Securitizadora S.A.	16.179	15.745	15.933	17,26
Vert Cia. Securitizadora	14.930	14.665	15.016	16,27
Cotas de fundos de investimento			23.209	25,15
Valora CRI CDI F.I.I.	1.621.731,0000	15.942	15.423	16,71
F.I.I. - VBI Prime Properties	47.700,0000	4.130	4.705	5,10
Bresco Logística - F.I.I.	16.379,0000	1.525	1.909	2,07
Kinea Rendimentos Imobiliários F.I.I.	12.000,0000	1.169	1.172	1,27
Outros créditos			434	0,47
Negociação e intermediação de valores			422	0,46
Taxa de fiscalização			11	0,01
Custódia			1	-
Total do ativo			92.624	100,35
Exigibilidades			328	0,35
Taxa de performance			264	0,28
Taxa de administração			61	0,07
Taxa de custódia			2	-
Diversas			1	-
Patrimônio líquido			92.296	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido			92.624	100,35

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SulAmérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

Demonstrações das evoluções do patrimônio líquido no
Período de 26 de agosto de 2022 (data do início das operações) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

	Período de 26/08/2022 a 30/06/2023
Constituição	
20.200.000,0000 cotas a R\$ 1,0000	20.200
Cotas emitidas no período	
60.904.245,0510	64.500
Patrimônio líquido antes do resultado	84.700
Rendas de aplicações interfinanceiras de liquidez	312
Cotas de fundos de investimento	2.732
Valorização de cotas	2.732
Resultado de renda fixa e demais títulos e valores mobiliários	5.446
Apropriação de rendimentos	37.385
Desvalorização a preço de mercado	(31.949)
Resultado nas negociações	10
Demais receitas	1
Diversas	1
Demais despesas	(895)
Taxa de administração	(431)
Taxa de performance	(393)
Taxa de fiscalização	(2)
Corretagem	(29)
Custódia	(37)
Diversas	(3)
Resultado do período	7.596
Patrimônio líquido no final do período	
81.104.245,0510 cotas a R\$ 1,1380	92.296

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SulAmérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pela Sul América Investimentos DTVM S.A.)

(CNPJ: 32.206.435/0001-83)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no

Período de 26 de agosto de 2022 (data do início das operações) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O SulAmérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado ("Fundo") iniciou suas atividades em 26 de agosto de 2022, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, e tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas rentabilidade por meio de uma carteira diversificada de títulos, valores mobiliários e modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado, com a possibilidade de envolvimento de diversos fatores de risco, por meio do investimento preponderante em operações com ativos relacionados ao mercado imobiliário, observados, ainda, os critérios de composição e diversificação estabelecidos no regulamento do Fundo e na regulamentação em vigor. O Fundo destina-se a receber recursos de investidores profissionais.

As cotas do Fundo estão sujeitas às oscilações positivas e negativas de acordo com os ativos integrantes em sua carteira, podendo tais estratégias, da forma como são adotadas, resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas. Na hipótese de o patrimônio líquido atingir níveis abaixo do mínimo exigido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o Fundo deve receber aporte de capital ou fica à Administradora obrigada a promover a liquidação do Fundo ou incorporá-lo a outros fundos de investimento.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimentos, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento ("COFI") e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

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, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3. Descrição das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e elaboração das demonstrações contábeis são as seguintes:

a) Apuração do resultado

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência.

b) Aplicações interfinanceiras de liquidez

As aplicações interfinanceiras de liquidez são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "*pro-rata dia*", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

SulAmérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pela Sul América Investimentos DTVM S.A.)

(CNPJ: 32.206.435/0001-83)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no

Período de 26 de agosto de 2022 (data do início das operações) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

c) Títulos e valores mobiliários - ativos de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários são inicialmente registrados pelo valor justo e classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação da Administradora, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

I. Títulos para negociação

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem ativos e frequentemente negociados, sendo contabilizados e ajustados diariamente pelo valor justo, onde os ganhos e as perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado do exercício.

II. Títulos mantidos até o vencimento

Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, desde que sejam observadas as seguintes condições:

- a. O Fundo seja destinado a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou fundos de investimento fechados exclusivamente destinados a investidores qualificados; e
- b. A capacidade financeira do investidor seja declarada formalmente através do termo de adesão.

O valor justo no reconhecimento inicial é adicionado os custos de transação e tais títulos são avaliados, diariamente, pelo custo amortizado.

d) Cotas de fundos de investimento

De acordo com a Instrução CVM nº 577, de 7 de julho de 2016, as cotas de fundos de investimento são classificadas na categoria “Títulos para negociação” e avaliadas da seguinte forma:

As cotas de fundos de investimento são atualizadas diariamente com base no valor da cota divulgado pelos Administradores dos fundos onde os recursos são aplicados. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Cotas de fundos de investimento – valorização de cotas”.

SulAmérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pela Sul América Investimentos DTVM S.A.)

(CNPJ: 32.206.435/0001-83)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no

Período de 26 de agosto de 2022 (data do início das operações) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

4. Ativos financeiros

a) Composição da carteira

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

<u>Títulos para negociação</u>	<u>Custo</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Faixas de vencimento (nº de dias)</u>
Títulos privados	62.983	63.578	
Certificados de recebíveis imobiliários	62.983	63.578	Acima de 360 dias
Cotas de fundos de investimento	22.766	23.209	Não possui
Total de títulos e valores mobiliários	85.749	86.787	

Em 30 de junho de 2023, o Fundo não possui títulos públicos federais vinculados como prestação de garantia na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

b) Valor justo

As metodologias adotadas pela Administradora para precificação, visam atualizar os ativos do Fundo de investimento por uma estimativa mais próxima dos valores efetivamente praticados no mercado financeiro, sendo adotados os seguintes critérios:

- As cotas de fundos de investimento são atualizadas diariamente com base no valor da quota divulgado pelos Administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.
- Certificados de recebíveis imobiliários - pós-fixados: por se tratar de títulos com esta característica, os seus valores nominais são corrigidos por um percentual de CDI característico, divulgado pela B3.

5. Instrumentos financeiros derivativos

Política de utilização

O Fundo pode realizar operações no mercado de derivativos única e exclusivamente, com a finalidade de proteção às posições carregadas pelo Fundo e posicionamento, sendo vedadas operações a descoberto e de alavancagem.

Em 30 de junho de 2023, o Fundo não possui operações em aberto com derivativos. No período de 26 de agosto de 2022 a 30 de junho de 2023, o Fundo não realizou operações com derivativos.

SulAmérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pela Sul América Investimentos DTVM S.A.)

(CNPJ: 32.206.435/0001-83)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no

Período de 26 de agosto de 2022 (data do início das operações) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

6. Gerenciamento de riscos

São utilizadas técnicas de monitoramento de risco para obter estimativa do seu nível de exposição aos riscos, de forma a adequar os investimentos do Fundo a seus objetivos. Os níveis de exposição a risco (i) são definidos em comitês que contam com a participação dos principais executivos das áreas ligadas à gestão de recursos; (ii) são aferidos por área de Risco e Compliance especializada e segregada da mesa de operações; e (iii) podem ser obtidos por meio de uma ou mais das seguintes ferramentas matemático-estatísticas, dependendo dos mercados em que o Fundo atuar:

- (a) VaR - Valor em Risco - estimativa da perda potencial esperada para a carteira, em dado horizonte de tempo, associado a uma probabilidade ou nível de confiança estatístico, sendo que a volatilidade e matriz de correlação são calculados pelo procedimento conhecido por EWMA (volatilidade histórica com alisamento exponencial, que significa atribuir maior peso as observações mais recentes);
- (b) Risco de crédito - o gerenciamento do risco de crédito é feito por meio de processo de análise do ativo e do emissor;
- (c) Monitoramento e controle de alavancagem - alavancagem é a utilização de operações que expõem o Fundo a mercados de risco em percentual superior ao seu patrimônio, com o consequente aumento dos riscos e da possibilidade de perdas;
- (d) Teste de estresse - consiste em recalcular o valor da carteira para alguns cenários, ou combinações deles, representativos de situações de crises ou choques nos mercados que afetam a carteira. Em outras palavras, tal análise objetiva avaliar o comportamento da carteira para grandes mudanças nas variáveis chaves subjacentes;
- (e) Risco de concentração - monitoramento e controle da concentração da carteira do Fundo;
- (f) Risco de liquidez - o monitoramento submete a carteira a testes periódicos com cenários que levam em consideração as movimentações do passivo, liquidez dos ativos financeiros, obrigações e a cotização do Fundo.

A utilização do modelo de controle não caracteriza a eliminação total dos fatores de risco a que o Fundo está sujeito. Apesar da administradora utilizar técnicas e procedimentos para manter o acompanhamento de risco, acontecimentos eventuais e inesperados podem impactar negativamente a performance do Fundo.

SulAmérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pela Sul América Investimentos DTVM S.A.)

(CNPJ: 32.206.435/0001-83)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no

Período de 26 de agosto de 2022 (data do início das operações) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Análise de sensibilidade

O risco de mercado está associado às variações nos preços de ativos e dos níveis de taxas. A Administradora utiliza periodicamente para o seu gerenciamento de risco os modelos de cálculo do VaR. Essa avaliação é aplicada em todos os fundos abertos, exclusivos e carteiras administradas de acordo com o seu mandato. O conceito de VaR é muito difundido nos gerenciamentos de riscos de mercado e tem como objetivo quantificar qual a perda possível em um prazo específico e dentro de um intervalo de confiança. O valor é uma medida estatística que mostra que com 95% de confiança quanto o Fundo perderá em 1 dia abaixo do VaR. Portanto, é esperado que somente em 5% dos casos haja perda diária maior que o valor do VaR. Em 30 de junho de 2023, o VaR estimado diário do Fundo é de R\$ 200, que representa 0,2171% sobre o patrimônio líquido da mesma data, tendo como principal fator de risco taxas de juros e inflação.

7. Emissões e resgates de cotas

As emissões de cotas são processadas com base no valor da cota em vigor no dia seguinte ao dia da entrada efetiva dos valores na sede ou dependências da Administradora.

Os resgates de cotas são processados com base no valor da cota em vigor do 90º dia corrido subsequente ao dia da efetiva solicitação do resgate. Os resgates são pagos no 1º dia útil subsequente ao da respectiva cotização.

Em casos excepcionais de iliquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo, inclusive em decorrência de pedidos de resgates incompatíveis com a liquidez existente, ou que possam implicar alteração do tratamento tributário do Fundo ou do conjunto dos cotistas, em prejuízo destes últimos, a Administradora poderá declarar o fechamento do Fundo para a realização de resgates, devendo, nesta hipótese, adotar imediatamente os procedimentos descritos na legislação em vigor, levando em conta os princípios fiduciários a ela atribuídos em lei.

8. Remuneração da administração

A remuneração total paga pelo Fundo pelos serviços de administração é equivalente a um percentual anual de 0,80% sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Pela prestação dos serviços de custódia e controladoria do Fundo, o cotista paga ao custodiante 0,03% e 0,07% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, respectivamente. É cobrada uma remuneração mínima mensal de R\$2,3 nos primeiros 12 meses a contar do início das atividades do Fundo e após esse período, o pagamento mínimo mensal será de R\$4,5.

No período de 26 de agosto de 2022 a 30 de junho de 2023, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 431.

O Fundo possui taxa de performance no valor de 20% do que exceder o montante de 100% do IPCA + Y% ao ano.

SulAmérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pela Sul América Investimentos DTVM S.A.)

(CNPJ: 32.206.435/0001-83)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no

Período de 26 de agosto de 2022 (data do início das operações) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Para fins do disposto acima, Y é a média das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMA-B5, ponderada pelo peso dos títulos na composição do próprio índice, calculada diariamente de acordo com as taxas diárias divulgadas pela ANBIMA – Associação das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website no endereço <http://www.anbima.com.br/ima/ima.asp>.

No período de 26 de agosto de 2022 a 30 de junho de 2023, a despesa com taxa de performance foi de R\$ 393.

Não há incidência de taxa de ingresso e tampouco de saída, sobre os cotistas.

9. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados ao seu patrimônio sob a forma de valorização das cotas.

10. Tributação

a) Imposto de renda

O artigo 3º da Lei nº 10.892, de 14 de julho de 2004, estabeleceu que a partir de 1º de outubro de 2004 o imposto de renda à alíquota de 20%, que incide sobre os rendimentos dos cotistas em fundos de renda fixa, ocorrerá no último dia útil dos meses de maio e novembro de cada ano, ou no resgate de cotas, prevalecendo o que ocorrer primeiro.

As Leis nºs 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e 11.053, de 29 de dezembro de 2004, alteraram as alíquotas de tributação dos rendimentos auferidos pelos fundos a partir de 1º de janeiro de 2005, sobre estes são aplicadas alíquotas de imposto de renda decrescentes, que variam entre 22,5% e 15%, considerando-se a natureza dos fundos e o prazo de aplicação dos recursos pelos cotistas, sendo mantidas as datas de retenção.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específica não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

b) Imposto sobre operações financeiras (“IOF”)

Conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, os resgates de cotas, quando efetuados em prazo inferior a 30 dias, estão sujeitos ao IOF. A alíquota será de 1% ao dia sobre o valor resgatado, limitado a um percentual do rendimento, decrescente em função do período de aplicação (96% no primeiro dia e 3% no vigésimo nono). Os resgates, após 30 dias de aplicação, não estão sujeitos à incidência de IOF.

SulAmérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pela Sul América Investimentos DTVM S.A.)

(CNPJ: 32.206.435/0001-83)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no

Período de 26 de agosto de 2022 (data do início das operações) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

11. Rentabilidade e valor nominal da cota

A rentabilidade proporcionada pelo Fundo, o patrimônio líquido médio e o valor nominal da cota no encerramento do período é a seguinte:

Período	Valor da cota	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade (%)
26 de agosto de 2022 a 30 de junho de 2023	1,1380	64.393	13,80

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

12. Custódia

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo de investimento estão registrados e custodiados, em conta própria do Fundo, na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão.

Os títulos públicos federais representativos das aplicações interfinanceiras de liquidez são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

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

13. Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, a Administradora informa que o Fundo, no período de 26 de agosto de 2022 a 30 de junho de 2023, contratou a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo, a referida empresa, prestado nenhum outro tipo de serviço ao Fundo.

14. Demandas judiciais

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

15. Divulgação de informações

A divulgação das informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

16. Informações sobre transações com partes relacionadas

1. Exigibilidades e despesas com a instituição Administradora, Gestora ou partes relacionadas a elas:
 - i. Taxa de administração – exigibilidades – R\$ 61
 - ii. Taxa de performance – exigibilidades – R\$ 264

SulAmérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pela Sul América Investimentos DTVM S.A.)

(CNPJ: 32.206.435/0001-83)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no

Período de 26 de agosto de 2022 (data do início das operações) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

iii. Taxa de administração – resultado – R\$ 431

iv. Taxa de performance – resultado – R\$ 393

17. Outras informações

Em 23 de dezembro de 2022 a 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 fundos. A nova resolução entrará em vigor a partir de 3 de outubro de 2023 e revogará a Instrução CVM nº 555 na mesma data. Os fundos de investimento que estejam em funcionamento na data de início da vigência da norma deverão adaptar-se integralmente às disposições da nova Resolução até 31 de dezembro de 2024. Os efeitos da nova regulamentação sobre os fundos administrados estão sendo avaliados pela administração.

18. Serviços contratados

A Administradora do Fundo contratou os seguintes serviços:

Descrição	Prestador do serviço
Administração da carteira	Sul América Investimentos Gestora de Recursos S.A.
Distribuição, agenciamento e colocação de cotas do Fundo	Banco BTG Pactual S.A.
Controladoria	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Custódia e tesouraria	Banco BTG Pactual S.A.

Maria Augusta Crespo Mosca Tomita
Diretora
CPF: 218.563.078-40

Maria Cristina Gomes Fernandes
Contadora
CRC 1RJ 060.462/O-9
CPF: 959.283.247-15

SulAmérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado**CNPJ: 46.334.715/0001-81**

(Administrado pela Sul América Investimentos DTVM S.A.)

(CNPJ: 32.206.435/0001-83)

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Anexo I - Demonstração da evolução do valor da cota e da rentabilidade

A rentabilidade proporcionada pelo Fundo durante o período é demonstrada como se segue:

Evolução do valor da cota e da rentabilidade				
Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota - R\$ (*)	Rentabilidade em %	
			Fundo	
			Mensal	Acumulada
26/08/2022	-	1,0000	-	-
31/08/2022	20.165	0,9982	(0,18)	(0,18)
30/09/2022	20.328	1,0108	1,26	1,08
31/10/2022	29.814	1,0444	3,32	4,44
30/11/2022	46.817	1,0482	0,37	4,82
31/12/2022	57.976	1,0562	0,76	5,62
31/01/2023	77.165	1,0587	0,24	5,87
28/02/2023	77.767	1,0751	1,55	7,51
31/03/2023	79.255	1,0787	0,33	7,87
30/04/2023	83.262	1,0944	1,46	9,44
31/05/2023	87.809	1,1141	1,80	11,41
30/06/2023	91.446	1,1380	2,15	13,80

(*) Valor da cota e rentabilidade calculada com base no último dia útil do mês.

Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.