

Demonstrações Financeiras

Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pela Sul América Investimentos Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 32.206.435/0001-83)

30 de junho de 2024

com Relatório do Auditor Independente

Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado
CNPJ: 46.334.715/0001-81
(Administrado pela Sul América Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –
CNPJ: 32.206.435/0001-83)

Demonstrações financeiras
30 de junho de 2024

Índice

Relatório do auditor independente 1

Demonstrações financeiras

Demonstração da composição e diversificação da carteira..... 5

Demonstrações das evoluções do patrimônio líquido 6

Notas explicativas às demonstrações financeiras 7

Anexo I – Demonstração da evolução do valor da cota e da rentabilidade (não auditado)..... 17



**Building a better
working world**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora 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 financeiras 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 2024 e a respectiva demonstração da evolução do patrimônio líquido para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas financeiras materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado em 30 de junho de 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Financeiro.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, 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 exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de investimentos em títulos públicos

Conforme apresentado no demonstrativo da composição e diversificação da carteira, em 30 de junho de 2024, a carteira de investimentos em títulos públicos representava 41,67% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em títulos públicos foi considerada como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação das informações divulgadas nos sistemas dos órgãos custodiantes da posição de títulos públicos detida pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos em títulos públicos através das cotações divulgadas no mercado.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de investimentos em títulos públicos, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Avaliação de investimentos em títulos de emissão privada

Conforme apresentado no demonstrativo da composição e diversificação da carteira, em 30 de junho de 2024, a carteira de investimento em títulos de emissão privada representava 58,38% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em títulos de emissão privada foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação das informações divulgadas nos sistemas dos órgãos custodiantes da posição dos títulos de emissão privada detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos em títulos de emissão privada através da reprecificação desses títulos utilizando cotações divulgadas no mercado secundário.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de investimentos em títulos de emissão privada, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2023 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 28 de setembro de 2023, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a 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 financeiras, 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos 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 financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que 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, 25 de setembro de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP-034519/O



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC- RJ076328/O

Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

Demonstrativo da composição e diversificação da carteira 30 de junho de 2024 (Em milhares de reais)

Aplicações	Quantidade	Mercado / realização	% sobre o patrimônio líquido
Aplicações interfinanceiras de liquidez		43.013	41,67
Títulos públicos federais		43.013	41,67
Letras do tesouro nacional – LTN	52.565	43.013	41,67
Certificados de recebíveis imobiliários		60.252	58,38
BARI SECURITIZADORA S.A.	3.529	3.424	3,32
KANASTRA SECURITIZADORA S.A.	9.200	9.143	8,86
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22.154	22.477	21,78
TRUE SECURITIZADORA S.A.	6.678.924	11.472	11,11
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	14.930	13.736	13,31
Outros créditos		21	0,02
Auditoria		2	-
Taxa de fiscalização		17	0,02
Custódia		2	-
Total do ativo		103.286	100,07
Exigibilidades		70	0.07
Taxa de administração		65	0.07
Taxa de custódia		5	-
Patrimônio líquido		103.216	100.00
Total do passivo e patrimônio líquido		103.286	100.07

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

Demonstrações das evoluções do patrimônio líquido

Exercício findo em 30 de junho de 2024 e 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)

	30/06/2024	Período de 26/08/2022a 30/06/2023
Patrimônio líquido no início do exercício/período 81.104.245,0510 cotas a R\$ 1,1380	92.296	20.200
Constituição 20.2000.000,0000 cotas a R\$ 1,000		
Cotas emitidas 60.904.245,0510 cotas	-	64.500
Cotas resgatadas 93.811,8826 cotas	(105)	
Variação de resgate de cotas	(9)	
Patrimônio líquido antes do resultado no exercício/período	92.182	84.700
Rendas de aplicações interfinanceiras de liquidez	3.823	312
Cotas de fundos de investimento	447	2.732
Valorização de cotas	447	2.732
Resultado de renda fixa e demais títulos e valores mobiliários	8.055	5.446
Apropriação de rendimentos	7.876	37.385
Desvalorização a preço de mercado	(577)	(31.949)
Resultado nas negociações	756	10
Demais receitas	-	1
Diversas	-	1
Demais despesas	(1.291)	(895)
Taxa de administração	(780)	(431)
Taxa de performance	(384)	(393)
Taxa de fiscalização	(14)	(2)
Corretagem	(29)	(29)
Custódia	(77)	(37)
Diversas	(7)	(3)
Resultado do exercício/período	11.034	7.596
Patrimônio líquido no final do exercício/período 81.010.433,1684 cotas a R\$ 1,2741	103.216	92.296
81.104.245,0510 cotas a R\$ 1,1380		-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pela Sul América Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 32.206.435/0001-83)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
30 de junho de 2024 e 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

Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado (“Fundo”) foi constituído em 15 de junho de 2022, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas operações em 26 de agosto do mesmo ano.

Fundo 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 em 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.

O Fundo destina-se a receber recursos de investidores profissionais que conhecem, entendem e aceitam os riscos descritos no Regulamento do Fundo.

Os cotistas, ao fazerem aplicações neste Fundo, estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

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

Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pela Sul América Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 32.206.435/0001-83)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
30 de junho de 2024 e 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)

3. Principais práticas contábeis

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.

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.

Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pela Sul América Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 32.206.435/0001-83)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
30 de junho de 2024 e 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)

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”.

4. Títulos e valores mobiliários

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

Títulos para negociação	Custo	Valor de mercado	Faixas de vencimento (nº de dias)
Títulos privados	60.235	60.252	
Certificados de recebíveis imobiliários	60.235	60.252	Acima de 360 dias
Total de títulos e valores mobiliários	60.235	60.252	

Em 30 de junho de 2024, o Fundo não possuía títulos públicos federais vinculados como prestação de garantia na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

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.

Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pela Sul América Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 32.206.435/0001-83)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
30 de junho de 2024 e 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)

- ▶ 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 S.A.

Em 30 de junho de 2024, o Fundo não possuía títulos classificados na categoria de “Títulos mantidos até o vencimento”.

5. Instrumentos financeiros derivativos

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

Em 30 de junho de 2024 o Fundo não possuía operações em aberto com derivativos. o Fundo não realizou operações com derivativos durante o exercício.

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;

Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pela Sul América Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 32.206.435/0001-83)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
30 de junho de 2024 e 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) 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.

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 2024, o VaR estimado diário do Fundo é de R\$ 78, que representa 0,0753% sobre o patrimônio líquido da mesma data, tendo como principal fator de risco taxas de juros e inflação.

Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pela Sul América Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 32.206.435/0001-83)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
30 de junho de 2024 e 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)

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 no 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 Administradora, Gestora e Custodiante

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 é de R\$ 4,5.

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

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

Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pela Sul América Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 32.206.435/0001-83)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
30 de junho de 2024 e 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)

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

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 cotistas de fundos, a partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os quais são aplicadas alíquotas de imposto de renda decrescentes, 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 no último dia útil dos meses de maio e novembro de cada ano ou no resgate de cotas, prevalecendo o que ocorrer primeiro.

Em 12 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei 14.754, que alterou as regras de tributação de aplicações em fundos de investimento no Brasil, determinando, entre outros dispositivos, que os rendimentos das aplicações em fundos de investimento fechados, ficarão sujeitos à retenção periódica na fonte de IRRF nos meses de maio e novembro de cada ano, considerando as mesmas regras e alíquotas vigentes para os fundos abertos (“come-cotas”), ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei e na legislação em vigor. Os requisitos dessa lei passaram a vigorar a partir de 01 de janeiro de 2024.

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 31 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 31 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 Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 32.206.435/0001-83)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
30 de junho de 2024 e 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 quota no encerramento do último período foram os seguintes:

Período de	Valor da quota	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade (%)
01 de julho de 2023 a 30 de junho de 2024	1,2741	98.026	11,96
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.

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).

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 exercício social findo em 30 de junho de 2024, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, 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 Administradora do Fundo.

Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pela Sul América Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 32.206.435/0001-83)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
30 de junho de 2024 e 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)

15. Divulgação de informações

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

16. Direito de voto

A Gestora do Fundo adota política de exercício de direito de voto (“Política de Voto”) em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A Política de Voto orienta as decisões da Gestora em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

17. 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\$65;
 - ii. Taxa de administração – resultado – R\$780; e
 - iii. Taxa de performance – resultado – R\$384.

19. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou, em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175 (“RCVM 175/2022”) que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando, portanto, a Instrução CVM nº 555/2014. A referida resolução entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200, que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Sulamérica Real Estate Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado

CNPJ: 46.334.715/0001-81

(Administrado pela Sul América Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 32.206.435/0001-83)

Notas explicativas às demonstrações financeiras em
30 de junho de 2024 e 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)

20. 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 Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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 (não auditado)

A rentabilidade bruta proporcionada pelo Fundo durante o exercício 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
30/06/2023	-	1,1380	-	-
31/07/2023	93.205	1,1545	1,45%	1,45%
31/08/2023	94.028	1,1650	0,91%	2,37%
30/09/2023	94.896	1,1734	0,72%	3,11%
31/10/2023	95.630	1,1839	0,89%	4,03%
30/11/2023	96.625	1,1973	1,13%	5,21%
31/12/2023	97.592	1,2091	0,99%	6,25%
31/01/2024	98.458	1,2208	0,96%	7,28%
29/02/2024	99.453	1,2332	1,02%	8,37%
31/03/2024	100.477	1,2464	1,06%	9,53%
30/04/2024	101.354	1,2555	0,73%	10,31%
31/05/2024	102.134	1,2653	0,78%	11,19%
30/06/2024	102.908	1,2741	0,70%	11,96%

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

Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.