

**PROSPECTO DEFINITIVO**  
**DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA QUINTA EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA**  
**DO**

**BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ nº 30.567.216/0001-02**

(“Fundo”)

**Administrado pela**  
**BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE**  
**TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**  
**S.A.**

CNPJ nº 44.077.014/0001-89

Rua Surubim, nº 577, 10º andar, conjunto 101,  
Cidade Monções, CEP 04795-100, São Paulo,  
SP

(“Administrador”)

**Gerido pela**  
**BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA**  
**DE TÍTULOS E VALORES**  
**MOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ nº 44.077.014/0001-89

Rua Surubim, nº 577, 10º andar,  
conjunto 101, Cidade Monções, CEP  
04795-100, São Paulo, SP(“Gestor”)

São ofertadas, no âmbito da quinta emissão do Fundo (“**Quinta Emissão**”), cotas de classe única (“**Classe Única**”), registradas na **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** (“**B3**”), no código de negociação FATN11 e Código BRFATNCTF000 (“**Cotas**”).

A presente oferta é intermediada pelo **Administrador** (quando referida na condição de instituição intermediária da Oferta, (“**Coordenador Líder**”), e por outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, contratadas pelo Coordenador Líder para participarem do esforço de colocação das Cotas junto aos Investidores (conforme definido abaixo) (“**Instituições Participantes**”), sob o rito automático e regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), a Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), demais leis e regulamentações aplicáveis, bem como nos termos do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), cuja versão vigente foi aprovada em 07 de agosto de 2023 e arquivada na CVM na mesma data.

A Oferta compreende a emissão de até 1.300.000 (um milhão e trezentas mil) Cotas, no valor unitário de integralização de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“**Preço de Emissão**”), totalizando o montante de, inicialmente, até R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) (“**Montante Total da Oferta**”).

As Cotas objeto da Oferta serão emitidas, subscritas e integralizadas pelo Preço de Emissão, que já inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido a seguir). Caso seja distribuído o Montante Total da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo da Oferta dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$1,62 (um real e sessenta e dois centavos) por Cota (“**Custo Unitário de Distribuição**”).

| Preço de Emissão (R\$) | Custo por Cota (R\$) | % em relação ao valor unitário da Cota | Valor Líquido por Cota (R\$) |
|------------------------|----------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| 100,00                 | 1,62                 | 1,62%                                  | 98,38                        |

O Custo Unitário de Distribuição inclui toda e qualquer despesa relacionada à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta.

As Cotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou balcão organizado, a critério do Administrador, mediante depósito das Cotas para distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), e negociação em mercado secundário no Fundos21 – Módulo de Fundos, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que a transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita ao encerramento da Oferta por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento, bem como à observância ao disposto no regulamento do Fundo e neste Prospecto

Os custos de distribuição correspondem ao montante de R\$ 1,62 (um real e sessenta e dois centavos) por Cota, conforme seção 2.5. deste Prospecto, o qual inclui toda e qualquer despesa relacionada à constituição do Fundo, à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta, serão arcados pelo Fundo.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FIP/PRI/2025/0682, em 11 de março de 2025, nos termos da seção II, do capítulo IV da Resolução CVM 160.

**ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 21 E SEGUINTE DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

**O REGISTRO AUTOMÁTICO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

**NÃO EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DE COTAS, CONFORME ITEM 6.1 DESTE PROSPECTO.**

**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO E NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER E DA CVM, CONFORME ITEM 15.3 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

Os termos definidos neste Prospecto Definitivo terão o significado atribuído na seção “Definições”, conforme Anexo I deste Prospecto.

A data deste Prospecto é de 11 de março de 2025





## Sumário

|           |                                                                                          |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>2.</b> | <b>PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>                                        | <b>9</b>  |
| 2.1.      | Breve Descrição Da Oferta .....                                                          | 9         |
| 2.2.      | Classe De Cotas.....                                                                     | 9         |
| 2.3.      | Público Alvo Da Oferta .....                                                             | 10        |
| 2.4.      | Negociação Das Cotas .....                                                               | 10        |
| 2.5.      | Valor Nominal E Custo De Distribuição .....                                              | 10        |
| 2.6.      | Montante Total Da Oferta .....                                                           | 11        |
| 2.7.      | Quantidade De Cotas Por Classe.....                                                      | 11        |
| 2.8.      | Vedação À Colocação De Cotas Para Pessoas Vinculadas Em Caso De Excesso De Demanda ..... | 11        |
| 2.9.      | Subscrição E Integralização Das Cotas .....                                              | 12        |
| 2.10.     | Subscrição Condicionada .....                                                            | 12        |
| 2.11.     | Breve Resumo Das Principais Características Do Fundo .....                               | 12        |
| 2.11.1.   | <i>Prazo de Duração .....</i>                                                            | <i>12</i> |
| 2.11.2.   | <i>Público-Alvo do Fundo .....</i>                                                       | <i>12</i> |
| 2.11.3.   | <i>Objetivo do Fundo.....</i>                                                            | <i>13</i> |
| 2.11.4.   | <i>Política de Investimento .....</i>                                                    | <i>13</i> |
| 2.11.5.   | <i>Distribuições aos Cotistas .....</i>                                                  | <i>13</i> |
| 2.11.6.   | <i>Taxas do Fundo .....</i>                                                              | <i>13</i> |
| 2.11.7.   | <i>Assembleia Geral de Cotistas.....</i>                                                 | <i>14</i> |
| 2.11.8.   | <i>Novas Emissões e Cotas.....</i>                                                       | <i>14</i> |
| 2.11.9.   | <i>Liquidação do Fundo.....</i>                                                          | <i>15</i> |
| 2.11.10.  | <i>Solução de Controvérsias – Arbitragem .....</i>                                       | <i>15</i> |
| <b>3.</b> | <b>FATORES DE RISCO .....</b>                                                            | <b>16</b> |
| 3.1.      | Riscos Relacionados À Oferta .....                                                       | 16        |
| 3.1.1.    | <i>Riscos de Maior Materialidade.....</i>                                                | <i>16</i> |
| 3.1.2.    | <i>Riscos de Média Materialidade.....</i>                                                | <i>17</i> |
| 3.2.      | Riscos Relacionados Às Cotas E Ao Fundo .....                                            | 17        |
| 3.2.1.    | <i>Riscos de Maior Materialidade.....</i>                                                | <i>17</i> |
| 3.3.      | Riscos Macroeconômicos E Outros Riscos .....                                             | 19        |
| 3.3.1.    | <i>Riscos de Maior Materialidade.....</i>                                                | <i>19</i> |
| <b>4.</b> | <b>CRONOGRAMA .....</b>                                                                  | <b>21</b> |
| 4.1.      | Cronograma Indicativo Da Oferta .....                                                    | 21        |
| 4.2.      | Subscrição E Integralização Das Cotas.....                                               | 22        |
| 4.3.      | Reembolso Dos Investidores Em Caso De Cancelamento Ou Desistência Da Oferta.....         | 22        |
| <b>5.</b> | <b>INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS .....</b>                                                  | <b>24</b> |
| 5.1.      | Histórico De Negociação Das Cotas .....                                                  | 24        |
| 5.2.      | Direito De Preferência .....                                                             | 24        |
| 5.3.      | Preço Das Cotas E Justificativa .....                                                    | 24        |
| 5.4.      | Situação Patrimonial, Econômica E Financeira Do Fundo .....                              | 24        |
| <b>6.</b> | <b>RESTRIÇÕES A DIREITOS DE COTISTAS .....</b>                                           | <b>25</b> |

|        |                                                                                                            |           |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.1.   | Eventuais Restrições À Transferência Das Cotas.....                                                        | 25        |
| 6.2.   | Inadequação Do Investimento .....                                                                          | 25        |
| 7.     | <b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>                                                              | <b>28</b> |
| 7.1.   | Condições A Que A Oferta Está Submetida.....                                                               | 28        |
| 7.2.   | Destinação Da Oferta A Investidores Específicos.....                                                       | 28        |
| 7.3.   | Autorizações .....                                                                                         | 29        |
| 7.4.   | Regime De Distribuição Da Oferta.....                                                                      | 29        |
| 7.5.   | Dinâmica De Coleta De Intenções De Investimento E Determinação Do Preço (Bookbuilding) ....                | 29        |
| 7.6.   | Admissão À Negociação Em Mercado Organizado .....                                                          | 29        |
| 7.7.   | Formador De Mercado .....                                                                                  | 29        |
| 7.8.   | Contrato De Estabilização.....                                                                             | 29        |
| 7.9.   | Requisitos Ou Exigências Mínimas De Investimento .....                                                     | 29        |
| 7.10.  | Distribuição Parcial Da Oferta.....                                                                        | 29        |
| 7.11.  | Plano De Distribuição .....                                                                                | 30        |
| 7.12.  | Procedimento Da Oferta.....                                                                                | 30        |
| 7.13.  | Período De Distribuição E Encerramento Da Oferta.....                                                      | 32        |
| 8.     | <b>VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA .....</b>                                                              | <b>33</b> |
| 9.     | <b>RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>                                                       | <b>34</b> |
| 9.1.   | Conflito De Interesses Entre O Administrador, Os Gestores, O Coordenador-Líder E O Fundo ...               | 34        |
| 9.2.   | Relacionamentos Do Administrador .....                                                                     | 34        |
| 9.2.1. | <i>Relacionamento do Administrador com os Gestores:.....</i>                                               | <i>34</i> |
| 9.2.2. | <i>Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder e Custodiante .....</i>                         | <i>34</i> |
| 9.2.3. | <i>Relacionamento do Administrador com o Escriturador.....</i>                                             | <i>34</i> |
| 9.3.   | Relacionamentos Do Gestor.....                                                                             | 34        |
| 9.3.1. | <i>Relacionamento do Gestor com o Coordenador Líder e Custodiante.....</i>                                 | <i>34</i> |
| 9.4.   | Relacionamentos Do Coordenador Líder .....                                                                 | 34        |
| 9.4.1. | <i>Relacionamento entre do Coordenador Líder com o Escriturador.....</i>                                   | <i>34</i> |
| 10.    | <b>CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>                                                                      | <b>35</b> |
| 10.1.  | Condições Do Contrato De Distribuição .....                                                                | 35        |
| 10.2.  | Demonstrativo Do Custo Da Distribuição, Discriminando: .....                                               | 35        |
| 11.    | <b>DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>                                                                     | <b>37</b> |
| 11.1.  | Destinatários Dos Recursos .....                                                                           | 37        |
| 12.    | <b>DOCUMENTOS DO FUNDO E DA OFERTA.....</b>                                                                | <b>38</b> |
| 12.1.  | Regulamento Do Fundo .....                                                                                 | 38        |
| 12.2.  | Demonstrações Financeiras Das Cotas .....                                                                  | 38        |
| 13.    | <b>IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO .....</b> | <b>39</b> |
| 13.1.  | Dados Das Partes .....                                                                                     | 39        |
| 13.2.  | Declarações.....                                                                                           | 40        |
| 14.    | <b>DEMAIS INFORMAÇÕES RELEVANTES SOBRE O FUNDO .....</b>                                                   | <b>41</b> |
| 14.1.  | Prestadores De Serviços.....                                                                               | 41        |

|              |                         |           |
|--------------|-------------------------|-----------|
| <b>14.2.</b> | <b>Tributação .....</b> | <b>41</b> |
|--------------|-------------------------|-----------|

## **ANEXOS**

**ANEXO I** DEFINIÇÕES

**ANEXO II** ATA DE DELIBERAÇÃO DA OFERTA ENTRE ADMINISTRADOR E GESTOR

**ANEXO III** REGULAMENTO

**ANEXO IV** ESTUDO DE VIABILIDADE

**ANEXO V** DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---

### 2.1. Breve Descrição da Oferta

A presente oferta consiste na distribuição pública de cotas da 5ª (quinta) Emissão do BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 30.567.126/0001-02 (“**Fundo**”, “**Cotas**” e “**5ª Emissão**”, respectivamente), nos termos deste Prospecto, submetida a registro perante a CVM sob o rito de registro automático perante a CVM, conforme previsto nos artigos 27 e 28 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), intermediada pelo Coordenador Líder, o qual será responsável pela distribuição das Cotas da 5ª Emissão do Fundo durante o Período de Distribuição.

A presente Oferta é intermediada pela **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim nº 577, conjunto 101, Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89 (“**Coordenador Líder**”), o qual será responsável pela colocação das Cotas da 5ª Emissão do Fundo durante o Período de Distribuição, na qualidade de Coordenador Líder, conforme indicado no Cronograma da Oferta, na página 31 deste Prospecto.

O Fundo é administrado e gerido pela **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim nº 577, conjunto 101, Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89 e credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 1994, de 26 de maio de 1992 (“**Administrador**” e “**Gestor**”). Suas Cotas serão escrituradas e custodiadas pela **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A** (“**Escriturador**”) e (“**Custodiante**”).

Como resultado da Oferta, após o pagamento do comissionamento e dos demais custos da Oferta, conforme previsto no item 10.2. “Demonstrativo do custo da distribuição” na página 35 deste Prospecto, os recursos líquidos arrecadados com a integralização das Cotas no âmbito das Chamadas de Capital serão utilizados em cumprimento à Política de Investimentos do Fundo, respeitadas as disposições contidas em seu Regulamento

Para maiores informações sobre a política de investimento do Fundo Investido, recomenda-se a leitura do item 11.1 “Destinação dos Recursos”, na página 37 e seguintes deste Prospecto.

### 2.2. Classe de Cotas

O Fundo possui classe única de cotas que correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do FUNDO, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo FUNDO, garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, econômicos e políticos idênticos, sendo certo que, em relação a estes últimos, o número de votos por cotista, nas Assembleias, estará limitado a 10% (dez por cento) do total das cotas emitidas pelo FUNDO.

Desde que o respectivo Cotista se encontre adimplente com suas obrigações perante o Fundo, e observadas as disposições da regulamentação aplicável, cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (“**Assembleia Geral**”), observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento.

De acordo com o disposto no artigo 19 do Regulamento, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, sendo permitidas a amortização e a distribuição de rendimentos nos termos do previsto no Regulamento.

As características das Cotas estão descritas no Capítulo VIII do Regulamento do FUNDO.

### 2.3. Público Alvo da Oferta

A Oferta terá como público-alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação de Cotas para investidores não permitidos pela legislação vigente.

O investimento no Fundo é inadequado para investidores que busquem retorno de seus investimentos no curto prazo ou que não tenham aptidão aos riscos do mercado imobiliário. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento nas cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste prospecto e, em particular, os fatores de risco, descritos no Capítulo XII do seu Regulamento.

### 2.4. Negociação das Cotas

As Cotas do Fundo poderão ser admitidas para **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, e **(ii)** a critério do Administrador, negociação em mercado secundário no Fundos21 - Módulo de Fundos, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), sendo as negociações no mercado secundário e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, sendo também permitidas negociações privadas das Cotas entre investidores.

Os adquirentes das Cotas que ainda não sejam Cotistas deverão aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas.

O Cotista que desejar ceder e transferir suas Cotas, no todo ou em parte, seja a que título for, poderá oferecê-las sem que estas estejam sujeitas a procedimentos de preferência de aquisição pelos demais Cotistas, observado que em operações realizadas de forma privada qualquer transferência de Cotas está sujeita à prévia e expressa anuência do Administrador e dos Gestores, que deverão submeter o adquirente das Cotas aos procedimentos de *Know-Your-Client* aplicáveis às entidades de seus respectivos grupos econômicos. A não aprovação pelo Administrador e/ou pelos Gestores em referidoprocesso importará na impossibilidade da transferência ou cessão das Cotas para o adquirente pretendido.

Os intermediários das negociações em mercados regulamentados são responsáveis pela verificação do cumprimento das restrições descritas acima, nos termos do artigo 90 da Resolução CVM 160.

### 2.5. Valor Nominal e Custo de Distribuição

As Cotas da Oferta serão emitidas, subscritas e integralizadas pelo valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("**Preço de Emissão**"), que já inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido a seguir). Caso seja distribuído o Montante Total da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo da Oferta dividido pelo número de Cotas referente ao **Montante Total da Oferta** e subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 1,62 (um real e sessenta e dois centavos) por Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"). O Custo Unitário de Distribuição variará conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito dessa 5ª Emissão e será integralmente pago com recursos advindos da primeira Chamada de Capital a ser realizada pelo Fundo.

Estima-se que os recursos líquidos da Oferta, após dedução das comissões e das respectivas despesas, e considerando a distribuição do Montante Total da Oferta, sejam de aproximadamente R\$ 98,38 (noventa e oito reais e trinta e oito centavos), correspondendo o custo de R\$ 1,62 (um real e sessenta e dois centavos) por Cota. Para informações detalhadas acerca das comissões e despesas relativas à Oferta, veja o item 10.2. "Demonstrativo do Custo da Distribuição", na página 35 deste Prospecto.

## 2.6. Montante Total da Oferta

O montante inicial da Oferta é de até 1.300.000 (um milhão e trezentas mil) Cotas, representando o valor inicial de até R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais). (“**Montante Total da Oferta**”).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que subscrita a quantidade mínima de 30.000 (trinta mil) Cotas da 5ª Emissão, totalizando o montante mínimo de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), com base no Preço de Emissão, para a manutenção da Oferta (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo da Oferta”). Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Subscrição automaticamente cancelados. A Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento pelo Coordenador Líder, mediante solicitação dos Gestores, uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações, vide item 7.10.

**Os Investidores devem ler atentamente o fator de risco “Risco de Distribuição Parcial e não colocação do Montante Mínimo da Oferta” na página 16 deste Prospecto Definitivo.**

## 2.7. Quantidade de Cotas por Classe

As Cotas objeto da 5ª Emissão são Cotas Classe Única.

## 2.8. Vedação à Colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas em caso de Excesso de Demanda

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Montante Inicial da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento firmados por Pessoas Vinculadas, Compromissos de Investimento e/ou os Boletins de Subscrição de Cotas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Para os fins deste Prospecto, são consideradas “**Pessoas Vinculadas**”, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, e do artigo 2º, inciso XVI da Resolução CVM 160, os Investidores que sejam: **(i)** controladores, diretos e indiretos, ou administradores do Fundo, dos Gestores, do Administrador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** administradores ou controladores do Coordenador Líder, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionado à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “**ii**” a “**v**” acima; e/ou **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

A vedação mencionada no parágrafo anterior não se aplica aos Gestores, para fins de cumprimento ao disposto no artigo 10º, §1º, II, “c”, da Resolução CMN 4.963, pelo que os Gestores, ou gestoras ligadas ao seu respectivo grupo econômico, deverão manter uma parcela de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Capital Subscrito do Fundo durante o Prazo de Duração do Fundo, observado o disposto na referida resolução e suas posteriores alterações. Na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, caso a demanda remanescente seja inferior ao Montante Inicial da Oferta, a colocação das Cotas para Pessoas Vinculadas poderá ocorrer limitada ao necessário para perfazer o Montante Inicial da Oferta, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Cotas

por elas demandados.

**A participação de pessoas vinculadas na subscrição e integralização das Cotas pode afetar negativamente a liquidez das cotas no mercado secundário. Para maiores informações veja o item 7.12 “Procedimentos da Oferta” o fator de risco “Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta” na página 17 deste Prospecto Definitivo.**

## **2.9. Subscrição e Integralização das Cotas**

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor deverá **(i)** assinar o respectivo Boletim de Subscrição, **(ii)** assinar o Compromisso de Investimento, **(iii)** assinar o termo de adesão e ciência de risco ao Regulamento, e **(iv)** se comprometer, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas em Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pelo Administrador, nos termos do Regulamento, do Compromisso de Investimento e deste Prospecto.

As Cotas serão integralizadas pelo respectivo Preço de Emissão, mediante Chamadas de Capital realizadas pelos Gestores em moeda corrente nacional, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento.

Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 01 (uma) Cota no âmbito da Oferta, totalizando um investimento mínimo por Investidor de R\$ 100,00 (cem reais).

## **2.10. Subscrição Condicionada**

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores que desejarem subscrever Cotas no Período de Distribuição da Oferta, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de montante igual ou maior ao Montante Mínimo da Oferta.

No caso do item “**(ii)**” acima, uma vez colocado o Montante Mínimo da Oferta ou montante indicado pelo Investidor, conforme o caso, o Investidor receberá a totalidade das Cotas objeto de seu Pedido de Subscrição.

**Para maiores informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, inclusive em caso de distribuição parcial das Cotas, veja o item 11.1 “Política de Investimento”, deste Prospecto Definitivo.**

## **2.11. Breve Resumo das Principais Características do Fundo**

**ESTA SUBSEÇÃO É APENAS UM RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO REGULAMENTO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA. A LEITURA DESTA SEÇÃO NÃO SUBSTITUI A LEITURA DO REGULAMENTO.**

### **2.11.1. Prazo de Duração**

O Fundo terá prazo de duração por prazo indeterminado.

### **2.11.2. Público-Alvo do Fundo**

O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação de Cotas para investidores não permitidos pela legislação vigente.

O investimento no Fundo é inadequado para investidores que busquem retorno de seus investimentos no curto prazo ou que não tenham aptidão aos riscos do mercado imobiliário. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento nas cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, todas as informações disponíveis no Regulamento e, em particular, os fatores de risco, descritos no item 3 na página 15 e seguintes deste prospecto e no Capítulo XIV do Regulamento.

#### **2.11.3. Objetivo do Fundo**

O Fundo tem por objeto buscar proporcionar a seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos definida em seu Regulamento, conforme Artigo 2º, observando-se as formalidades estabelecidas no seu Regulamento e em sua política de investimento.

#### **2.11.4. Política de Investimento**

Os recursos do Fundo serão aplicados em investimentos imobiliários preponderantemente a longo prazo e sobretudo pelo investimento, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários, preferencialmente, mediante a aquisição dos seguintes ativos, de direitos relativos a tais ativos ou, ainda, de participação societária em sociedades que detenham a titularidade de tais ativos ou direitos a eles referentes: (i) terrenos, imóveis prontos, em fase de construção, sujeitos à construção, à realização de benfeitorias (“Imóveis-Alvo”); e (ii) quaisquer outros ativos previstos no Artigo 5º de seu Regulamento (“Ativos Imobiliários”).

#### **2.11.5. Distribuições aos Cotistas**

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades. Os pagamentos de proventos (rendimentos e amortização) realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, preservadas as provisões financeiras que, a critério do Administrador, de forma justificada, sejam necessárias para o cumprimento das obrigações financeiras do Fundo (“Resultado Operacional Disponível”).

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelo Gestor.

#### **2.11.6. Taxas do Fundo**

Serão devidas pelo Fundo aos seus prestadores de serviço **(i)** Taxa de Administração.

##### Taxa de Administração

O Fundo pagará à Administradora taxa de administração composta de três partes: i.- a primeira parte será equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas; ii.- a segunda equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do Fundo, iii.- a terceira equivalente a 0,80% (oitenta centésimos de por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, preservado o valor mínimo mensal de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo que a primeira e a segunda parte

corresponderão aos valores designados nos respectivos instrumentos celebrados entre a Administradora e os prestadores destes serviços, cujas cópias encontrar-se-ão disponíveis na sede da Administradora.

Para o pagamento da taxa de administração prevista no caput deste Artigo, a primeira e a segunda parte serão pagas mensalmente por períodos vencidos, a terceira parte da remuneração que será calculada e paga mensalmente à razão de 1/12 avos sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, devendo o pagamento da taxa de administração ser feito até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente. Considera-se “dia útil” qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Entende-se por patrimônio líquido do Fundo a soma dos ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

O valor mínimo mensal da Taxa de Administração será reajustado anualmente, em janeiro, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA/IBGE”), a partir do mês subsequente do início das atividades do Fundo.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

#### **2.11.7. Assembleia Geral de Cotistas**

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas, deliberar sobre as matérias elencadas no Artigo 32 do Regulamento, as quais foram estabelecidas em conformidade com o Artigo 70 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas, pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Independentemente das formalidades previstas no Artigo 33 do Regulamento, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvada as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Artigo 32 do Regulamento, dependerão de aprovação por maioria de votos, dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100(cem) Cotistas; ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

#### **2.11.8. Novas Emissões de Cotas**

O Administrador poderá, após recomendação do Gestor, emitir novas cotas sem necessidade de prévia deliberação mediante a Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitado ao Capital

Autorizado.

Após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, eventuais novas emissões de Cotas além do Capital Autorizado somente poderão ocorrer mediante deliberação em aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, sem limitação de valor, a qual deverá, conforme orientação do Administrador, fixar o preço de emissão das novas Cotas, o qual não poderá ser inferior (i) ao valor nominal das Cotas da Primeira e Segunda Emissões e (ii) ao valor contábil da Cota na respectiva data de deliberação da nova emissão. Após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, eventuais novas emissões de Cotas poderão ocorrer por meio de ato do Administrador, limitado ao montante do Capital Autorizado.

Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência em relação às novas emissões de Cotas realizadas nos termos do seu Regulamento do Fundo.

#### **2.11.9. Liquidação do Fundo**

O Fundo poderá ser liquidado ou dissolvido, exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do artigo 32 de seu Regulamento.

O Fundo entrará em liquidação em caso de alienação da totalidade dos Imóveis-Alvo ou dos direitos reais sobre os Imóveis-Alvo ou em caso de deliberação por meio da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento e dos artigos abaixo. São ainda eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas: **(a)** descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; **(b)** ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no Patrimônio Líquido do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do FUNDO; e **(c)** caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Período de Desinvestimento.

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas. Sendo certo que, nesses casos, a entrega de ativos em pagamento aos Cotistas deve ser realizada fora do ambiente operacional da B3.

#### **2.11.10. Solução de Controvérsias – Arbitragem**

Fica eleito o foro da Comarca da Capital, do Estado de São Paulo, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

### 3. FATORES DE RISCO

---

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando, àquelas relativas ao objetivo do Fundo, Política de Investimento, composição da sua Carteira e aos fatores de risco descritos a seguir.

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia do Administrador, dos Gestores do Coordenador Líder, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, consequentemente, do capital investido pelos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo, o Fundo Investido, as Sociedades Investidas, os Outros Ativos e os ativos de sua carteira estão sujeitos, dentre outros, aos seguintes fatores de risco:

#### 3.1. Riscos relacionados à Oferta

##### 3.1.1. Riscos de Maior Materialidade

**a) Risco de Distribuição Parcial e não Colocação do Montante Mínimo da Oferta:** No âmbito da Oferta, será admitida a Distribuição Parcial das Cotas ofertadas, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Boletins de Subscrição. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Subscrição cancelados. Para maiores informações, vide o item 7.3 “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos Artigos 69 e 70 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor” na página 35 deste Prospecto Definitivo. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir diretamente em cotas classe B do Fundo Investido, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

**b) Risco relacionado ao cancelamento da Oferta:** Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja colocado no âmbito da Primeira Emissão, a Oferta será cancelada pelo Administrador, sendo o Fundo liquidado. Nessa hipótese, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

**c) Risco de diluição imediata no valor dos investimentos dos Cotistas:** Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de novas cotas de um fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou uma emissão anterior de cota, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos a sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Cotas objeto desta 2ª Emissão, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição das novas Cotas e, caso não o exerçam, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas.

**d) Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM:** A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que este Prospecto e os demais documentos da Oferta não foram, nem serão objeto de análise prévia por parte da CVM. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

### **3.1.2. Riscos de Média Materialidade**

**a) Risco de Potencial Conflito de Interesses entre Coordenador Líder, Gestores e Administrador:** Considerando que o Coordenador Líder, Gestores e o Administrador pertencem ao mesmo grupo econômico, poderá existir um Conflito de Interesses no exercício das atividades de administração do Fundo, bem como na distribuição das Cotas da Primeira Emissão, uma vez que a avaliação do Administrador sobre a qualidade dos serviços prestados no âmbito da Oferta, bem como a eventual decisão de rescisão do Contrato de Distribuição, poderão ficar prejudicadas pela relação societária que envolve as empresas.

**b) Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:** Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, Compromissos de Investimento e os Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover redução da liquidez das Cotas do Fundo no mercado secundário.

### **3.2. Riscos relacionados às Cotas e ao Fundo**

#### **3.2.1. Riscos de Maior Materialidade**

**a) Risco de concentração da carteira do FUNDO:** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Imóvel-Alvo e/ou direitos reais sobre tal imóvel e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir o Imóvel-Alvo e/ou direitos reais sobre tal imóvel. O Fundo irá adquirir apenas o Imóvel-Alvo e/ou direitos reais sobre tal imóvel, o que gerará uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento do Imóvel-Alvo, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades do Imóvel-Alvo a ser adquirido estarão sempre locadas ou arrendadas.

**b) Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel -** Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no Artigo 19 da Lei nº 8.245, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

c) **Riscos ambientais** – Ainda que o Imóvel-Alvo venha a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica do imóvel situado nas proximidades das áreas atingidas por estes.

d) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão patrimônio do FUNDO, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

e) **Riscos de desvalorização do Imóvel-Alvo e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho do Imóvel-Alvo que integrará o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor do Imóvel-Alvo 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 do Imóvel-Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelo Imóvel-Alvo.

f) **Risco de Patrimônio Negativo e Limitação de Responsabilidade dos Cotistas:** A Lei nº 13.874/2019 alterou o Código Civil e estabeleceu que (a) os regulamentos de fundos de investimento podem estabelecer a limitação de responsabilidade de cada cotista ao valor de suas cotas, observado o disposto na regulamentação superveniente da CVM; e (b) se o fundo de investimento com limitação de responsabilidade não possuir patrimônio suficiente para responder por suas dívidas, aplicam-se as regras de insolvência previstas nos Artigos 955 a 965 do Código Civil. Recentemente, a CVM emanou a Resolução CVM 175, a qual entrará em vigor em 03 de abril de 2023. Contudo, conforme Regulamento do Fundo, a responsabilidade do Cotista é ilimitada. Neste caso, o Fundo e os Cotistas podem sofrer prejuízos materiais e estar sujeitos a consequências adversas.

g) **Risco de Liquidez das Cotas:** Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da Carteira nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, o Fundo poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos, que podem, inclusive, obrigar o Fundo a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado. Estes fatores podem prejudicar o pagamento de amortizações e resgates ao Cotista, nos termos do Regulamento.

h) **Riscos de Alterações da Legislação Tributária:** a 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o FUNDO que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo FUNDO, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos

pelo FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo FUNDO quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo FUNDO, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do FUNDO sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e aplicação podem implicar o aumento da carga tributária incidente sobre o investimento no Fundo e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção de isenções fiscais, na formada legislação em vigor, (ii) possíveis modificações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, criação de tributos; bem como, (iv) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária em vigor por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados, no entanto, poderão sujeitar o Fundo, as cotas do Fundo Investido, os Outros Ativos e/ou os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo, às cotas do Fundo Investido, aos Outros Ativos e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo Investido, bem como a rentabilidade de suas cotas, dos Outros Ativos e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

### 3.3. Riscos Macroeconômicos e Outros Riscos

#### 3.3.1. Riscos de Maior Materialidade

**a) Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos e à Política Governamental:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e dos demais prestadores de serviço do Fundo, 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 de mudanças legislativas, que poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a Carteira, e (b) inadimplência dos emissores dos ativos. Tais fatos poderão acarretar prejuízos para os Cotistas e atrasos no pagamento de amortizações e resgates. Não obstante, o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, de forma geral, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e, especificamente, à orientação política adotada por autoridades públicas competentes nos setores econômicos de atuação das Sociedades Alvo e/ou das Sociedades Investidas do Fundo Investido, inclusive quanto a riscos relacionados à forma de aplicação, interpretação e/ou alteração da regulamentação aplicável ao desenvolvimento das atividades das Sociedades Alvo e/ou das Sociedades Investidas do Fundo Investido. 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 envolveram, em passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente podem impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo Investido, do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Além disso, fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais. O conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, por exemplo, traz com risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás; ocorrendo

simultaneamente à possível valorização do Dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e poderiam dificultar a retomada econômica brasileira. Adicionalmente, o conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos; dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Por fim, importante mencionar que parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes importados da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China); dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia e, por consequência, o mercado de capitais. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloraram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global, possivelmente no longo prazo, o que poderá prejudicar as atividades das Sociedades Investidas e, por conseguinte, os resultados do Fundo Investido, do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

## 4. CRONOGRAMA

### 4.1. Cronograma Indicativo da Oferta

| Ordem | Eventos                                                                                               | Data Prevista<br>(1)(2)(3) |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1     | Divulgação deste Fato Relevante e Registro Automático da Oferta junto à CVM                           | 11/03/2025                 |
| 2     | Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e disponibilização do Prospecto                            | 11/03/2025                 |
| 3     | Data de Corte do Direito de Preferência no Administrador/Escriturador                                 | 18/03/2025                 |
| 4     | Início do exercício do Direito de Preferência e de sua Cessão no Administrador/Escriturador e B3      | 24/03/2025                 |
| 5     | Encerramento da Possibilidade de Cessão do Direito de Preferência na B3                               | 31/03/2025                 |
| 6     | Encerramento da cessão do Direito de Preferência somente entre cotistas no Administrador/Escriturador | 31/03/2025                 |
| 7     | Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3                                             | 03/04/2025                 |
| 8     | Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador                                   | 03/04/2025                 |
| 9     | Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3                                                    | 04/04/2025                 |
| 10    | Comunicado do Encerramento do Direito de Preferência                                                  | 04/04/2025                 |
| 11    | Início do Período de Distribuição                                                                     | 04/04/2025                 |
| 12    | Data Máxima para Liquidação da Oferta                                                                 | 01/10/2025                 |
| 13    | Data Máxima para o Encerramento do Período de Distribuição                                            | 02/10/2025                 |
| 14    | Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento                       | 03/10/2025                 |

(1) *As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Administrador ou mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador e da CVM. Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Coordenador Líder da Oferta que tiver recebido seu Pedido de Subscrição, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.*

(2) *A data máxima para encerramento da Oferta considera o prazo para distribuição das Cotas de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 48 da Resolução CVM 160, sendo que (a) caso atingido o Montante Mínimo da*

*Oferta, o Administrador poderá decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta, ou (b) se atingido o Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada em referido momento.*

*(3) Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro, e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação, ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a Oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da Oferta.*

*(4) Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, e de sua integralização, as Novas Cotas farão jus a rendimentos pro rata, conforme aplicável. Caso a (i) Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesse caso, os valores até então eventualmente integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.*

Em havendo a necessidade de reembolso de valores e/ou bens adiantados pelo Investidor, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação da respectiva revogação.

#### **4.2. Subscrição e Integralização das Cotas**

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor deverá **(i)** assinar o respectivo Boletim de Subscrição, **(ii)** assinar o Compromisso de Investimento, **(iii)** assinar o termo de adesão e ciência de risco ao Regulamento, e **(iv)** se comprometer, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas em Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pelo Administrador, nos termos do Regulamento, do Compromisso de Investimento, do Boletim de Subscrição e deste Prospecto.

As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão, mediante Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, em moeda corrente nacional, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento. O investimento no Fundo pelos Cotistas será efetivado por meio do respectivo Compromisso de Investimento, mediante o qual o Investidor ficará obrigado, sob as penas nele previstas, a integralizar o valor do Capital Comprometido à medida que o Administrador fizer chamadas, de acordo com os prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo Compromisso de Investimento.

Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 01 (uma) Cota, de forma que o respectivo desembolso não seja inferior ao Montante Mínimo por Investidor, equivalente a R\$ 100,00 (cem de reais) por Investidor.

Investidores considerados Pessoa Vinculada deverão atestar sua qualidade de Pessoa Vinculada no respectivo Pedido de Subscrição e poderão ter seus Pedidos de Subscrição cancelados, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta.

#### **4.3. Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento ou Desistência da Oferta**

Caso a **(i)** Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesse caso, os valores até então eventualmente integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Quaisquer valores restituídos aos Investidores, caso tenham ocorrido integralizações de Cotas no âmbito da Oferta, nos termos deste Prospecto Definitivo, serão devolvidos, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, do anúncio de retificação ou da data de revogação de aceitação à Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada).

## **5. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS**

---

### **5.1. Histórico de Negociação das Cotas**

Com vistas à constituição do FUNDO, o Administrador emitiu, na primeira distribuição, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento, perfazendo o montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), que foram distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos, à época, da Instrução CVM nº 476.

O Fundo tem atualmente em circulação 4.234.552 (quatro milhões duzentos e trinta e quatro mil quinhentas e cinquenta e duas) Cotas.

Por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição das emissões anteriores, realizar novas emissões de cotas sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral, assegurado o direito de preferência, desde que o total de emissões seja no montante máximo de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) (“Capital Autorizado”). A decisão relativa à eventual nova emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela Administradora. O comunicado a ser enviado pela Administradora ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que delibere sobre uma nova emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

### **5.2. Direito de Preferência**

Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência em relação a novas emissões de Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, conforme disposto no inciso iii do Artigo 22, do Regulamento.

### **5.3. Preço das Cotas e Justificativa**

As Cotas serão emitidas, subscritas e integralizadas pelo Preço de Emissão correspondente ao valor nominal unitário de R\$100,00 (cem reais). Caso seja distribuído o Montante Total da Oferta, o Custo Unitário de Distribuição será de R\$1,62 (um real e sessenta e dois centavos) por Cota. O Custo Unitário de Distribuição variará conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da 5ª Emissão e será integralmente pago com recursos advindos da primeira chamada de capital a ser realizada pelo Fundo. O Custo Unitário de Distribuição inclui toda e qualquer despesa relacionada à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta.

As Cotas serão integralizadas pelo respectivo Preço de Emissão, mediante Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador em moeda corrente nacional, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento.

O Preço de Emissão foi definido com base no preço de emissão da primeira emissão de Cotas do Fundo, o qual, no entendimento do Coordenador Líder, do Administrador e dos Gestores, pode despertar o maior interesse público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão de Cotas no mercado.

### **5.4. Situação Patrimonial, Econômica e Financeira do Fundo**

O Fundo possui um Patrimônio Líquido de R\$ 379.399.325,34 (trezentos e setenta e nove milhões, trezentos e noventa e nove mil, trezentos e vinte e cinco reais e trinta e quatro centavos), com base na data de referência de 31 de janeiro de 2025.

## 6. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE COTISTAS

---

### 6.1. Eventuais restrições à transferência das cotas.

Tendo em vista que a presente Oferta foi registrada pelo Rito Automático, sem análise prévia por entidade conveniada com a CVM, e tem como público-alvo Investidores em Geral, após o encerramento da presente Oferta, tais Cotas poderão ser transferidas para o público em geral sem quaisquer restrições, observado o disposto no Regulamento do Fundo.

### 6.2. Inadequação do Investimento

**A 5ª EMISSÃO E A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, À LIQUIDEZ DAS COTAS, À OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES NO MERCADO SECUNDÁRIO E À PERFORMANCE DOS ATIVOS ALVO, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO ANEXO A ESTE PROSPECTO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO DE NATUREZA ESPECIAL, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SALVO NAS HIPÓTESES DE SUA LIQUIDAÇÃO. DESSA FORMA, SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 14 a 18 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, ESPECIALMENTE AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA, ÀS COTAS E AOS ATIVOS ALVO, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO.**

O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador poderá, independentemente da obtenção de aprovação prévia da SRE, modificar ou revogar a Oferta caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 67, *caput*, e o parágrafo segundo, ambos da Resolução CVM 160.

Adicionalmente, o Coordenador Líder, por meio de decisão conjunta com o Administrador poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no Artigo 67, Parágrafo 8º da Resolução CVM 160.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão

considerados ineficazes.

Caso haja modificação ou revogação da Oferta, tal fato será imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 69 da Resolução CVM 160.

**Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o término do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação sobre a modificação da Oferta que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, seu interesse em desistir de seus Pedidos de Subscrição. EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER SUA ADESÃO À OFERTA.**

O previsto no parágrafo acima não será aplicável nos casos de modificação da Oferta, pelo Administrador, para melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, salvo se a CVM determinar sua adoção nos casos em que entenda que a modificação não melhora as condições da Oferta para os Investidores.

No caso de modificação da Oferta que demande aprovação prévia e que comprometa a execução do cronograma, o Coordenador Líder encaminhará comunicação aos Investidores para que informem seu interesse em manter seus Pedidos de Subscrição, observado o procedimento disposto acima.

Nos termos do Artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: *(a)* esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro;

*(a)* esteja sendo intermediária por instituição líder ou coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou *(c)* tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

*(b)* a suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, dos Gestores e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos investidores que já tiverem aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, até o término do 5º Dia Útil subsequente à divulgação do anúncio de suspensão da Oferta, se desejam desistir da Oferta. **Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então eventualmente integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.**

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resiliado, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então eventualmente integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição,

conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no Artigo 68 da Resolução CVM 160.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico do Coordenador Líder ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder.

**Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco”, em especial o Fator de Risco “Risco relacionado ao cancelamento da Oferta” na página 14 deste Prospecto.**

**O INVESTIMENTO NAS COTAS REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO, TENDO EM VISTA QUE É UM INVESTIMENTO EM RENDA VARIÁVEL E, ASSIM, OS INVESTIDORES QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E RISCOS, INCLUSIVE ÀQUELES RELACIONADOS ÀS COTAS E AO AMBIENTE MACROECONÔMICO DO BRASIL, CONFORME DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 14 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO E NO REGULAMENTO, E QUE DEVEM SER CUIDADOSAMENTE CONSIDERADOS ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É, PORTANTO, ADEQUADO A INVESTIDORES AVESSOS AOS RISCOS RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS.**

## **7. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---

### **7.1. Condições a que a Oferta está submetida**

Observado o disposto no Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado à integral satisfação das seguintes condições até divulgação do Anúncio de Início bem como sua manutenção até Data de Liquidação, nos termos da regulamentação aplicável e do artigo 125 do Código Civil, sem as quais este Contrato de Distribuição deixará de produzir efeitos:

- (i) obtenção do registro automático da Oferta na CVM nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o Prospecto e o Anúncio de Início divulgados na forma da regulamentação em vigor;
- (ii) na data de divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto todas as declarações prestadas pelo Administrador e pelos Gestores no Contrato de Distribuição sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em seus aspectos materiais, bem como todas as obrigações assumidas pelo Administrador e pelos Gestores constantes do Contrato de Distribuição estejam sendo integralmente cumpridas, conforme aplicável;
- (iii) todas as informações fornecidas pelo Administrador sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender à legislação e regulamentação aplicáveis à Oferta, inclusive as normas da CVM;
- (iv) toda a documentação necessária à realização da Oferta tenha sido negociada, preparada e aprovada pelo Coordenador Líder, pelo Administrador, pelos Gestores e por seus assessores legais e todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam formalizados e em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto, conforme aplicável;
- (v) o Administrador tenha obtido todas as aprovações societárias e autorizações governamentais, regulatórias, ou de qualquer natureza e em qualquer esfera, necessárias à realização da Oferta, e ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Fundo, pelo Administrador e pelos Gestores nos Documentos da Oferta;
- (vi) não tenha sido verificada, pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério e a qualquer momento no decorrer da Oferta, qualquer alteração, imprecisão ou conflito nas informações relativas ao Fundo e à Oferta fornecidas pelo Administrador e/ou pelo Gestor;
- (vii) tenha sido concluída a análise da regularidade jurídica dos Documentos da Oferta e dos documentos de representação do Administrador e dos Gestores em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;
- (viii) tenha sido obtido parecer legal dos assessores legais da Oferta em termos satisfatórios ao Coordenador Líder; e
- (ix) estejam sendo cumpridas pelas Partes todas as obrigações relativas à Oferta aplicáveis nos termos da Instrução CVM 578, da Resolução CVM 160, da regulamentação aplicável da ANBIMA e demais regulamentações aplicáveis.

Qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente de Distribuição deverá ser razoavelmente fundamentada. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta será cancelada, conforme artigo 70, parágrafo quarto, da Resolução CVM 160, e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Fundo ou dos Gestores conforme o caso, de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas (desde que tais despesas tenham sido incorridas pelo Coordenador Líder no cumprimento das disposições do presente Contrato e sejam devidamente comprovadas), conforme previsto no Contrato de Distribuição.

### **7.2. Destinação da Oferta a Investidores Específicos**

A Oferta terá como público-alvo Investidores em Geral, que (a) estejam dispostos a aceitar os riscos inerentes à aplicação em Cotas e busquem retorno de rentabilidade, nos médio e longo prazos, condizente com a Política de Investimentos do Fundo; e (b) estejam conscientes de que o investimento em Cotas não é adequado aos investidores que necessitem de liquidez imediata. A

Oferta não se destina a investidores não residentes no Brasil, EFPC, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.994, de 24 de março de 2022.

### 7.3. Autorizações

A 5ª Emissão, a Oferta e o Preço de Emissão foram aprovados em 04 de fevereiro de 2025, por meio de deliberação entre o Administrador e Gestor, conforme Anexo II a este Prospecto.

### 7.4. Regime de distribuição da Oferta

A Oferta é caracterizada como distribuição pública primária das Cotas da 5ª Emissão do Fundo, sob regime de melhores esforços, com a intermediação do Coordenador Líder, tendo por base o plano de distribuição, conforme estabelece o artigo 49 da Resolução CVM 160, elaborado pelo Coordenador Líder, com a anuência dos Gestores e do Administrador, nos termos deste Prospecto.

### 7.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço (bookbuilding)

Não foi adotada dinâmica de coleta de intenções de investimento ou de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelos Gestores, a seu exclusivo critério.

### 7.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas, após sua integralização, poderão ser negociadas em bolsa de valores, conforme disposto do Regulamento e neste Prospecto.

### 7.7. Formador de mercado

Não será firmado Contrato de Formador de Mercado no âmbito da Oferta.

### 7.8. Contrato de estabilização

Não será **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas; ou **(iii)** firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no mercado secundário, no âmbito da Oferta.

### 7.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento

No âmbito do investimento em Cotas do Fundo, o Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 01 (uma) Cota, totalizado um montante mínimo de R\$ 100,00 (cem reais) por Investidor (“**Montante Mínimo por Investidor**”).

### 7.10. Distribuição Parcial da Oferta

Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 5ª Emissão, sendo a subscrição mínima equivalente ao Montante Mínimo da Oferta para manutenção da Oferta.

As Cotas que não forem colocadas ou subscritas no âmbito da Oferta serão canceladas.

Os Investidores que desejarem subscrever Cotas no Período de Distribuição poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação **(i)** do Montante Inicial da Oferta, ou **(ii)** de montante maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, uma vez colocado o Montante Mínimo da Oferta ou montante indicado pelo Investidor, conforme o caso, o Investidor receberá a totalidade das Cotas objeto de seu Pedido de Subscrição.

Na hipótese de não haver distribuição do Montante Mínimo da Oferta até a data de encerramento da Oferta, os valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos Investidores no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos operacionais incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou tarifas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada).

Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta em caso de distribuição parcial, veja o item 7.10 “Objetivos Prioritários em caso de Distribuição Parcial” na página 27 deste Prospecto.

**Para mais informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco - Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta”, na página 14 deste Prospecto.**

#### **7.11. Plano de Distribuição**

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no Artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo da Oferta; e **(iii)** que sejam disponibilizados, previamente, aos representantes do Coordenador Líder exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

#### **7.12. Procedimento da Oferta**

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o Plano de Distribuição, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder da Oferta, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo da Oferta; e **(iii)** que sejam disponibilizados, previamente, aos representantes do Coordenador Líder exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição conforme Plano da Oferta fixado nos seguintes termos:

- (i)** a Oferta terá como Público-Alvo os Investidores em Geral;
- (ii)** após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto, poderão ser realizadas Apresentações para Potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o disposto no inciso **“(iii)”** abaixo;
- (iii)** os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º da Resolução CVM 160;
- (iv)** durante o Período de Distribuição, o Coordenador Líder receberá os Pedidos de Subscrição. Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos **“(v)”** e **“(viii)”** abaixo;
- (v)** os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar, no

Pedido de Subscrição, a sua condição de Pessoa Vinculada sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pelo Coordenador Líder;

(vi) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição da Oferta somente terá início após **(a)** obtenção de registro da Oferta na CVM, que, no Rito Automático sem procedimento de *bookbuilding*, ocorre com a apresentação do pedido de registro da Oferta; **(b)** a divulgação do Anúncio de Início; e **(c)** a disponibilização do Prospecto aos Investidores;

(vii) iniciada a Oferta, os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante o Coordenador Líder, a partir da data que será informada no Anúncio de Início, de acordo com o procedimento descrito no item 11.1 deste Prospecto;

(viii) será conduzido pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, procedimento de alocação, nos termos do Artigo 49 da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, em data especificada no “Cronograma Indicativo da Oferta” previsto no Prospecto, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, para definição, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com os Gestores e o Administrador, se serão emitidas Cotas Adicionais, sendo certo que poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas considerando o Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), observadas as exceções dispostas na Resolução CVM 160, não será permitida a colocação de Cotas perante Pessoas Vinculadas, sendo que nessa hipótese os Pedidos de Subscrição Compromissos de Investimento e/ou os Boletins de Subscrição de Cotas do Fundo realizados por Pessoas Vinculadas ou pelos referidos fundos de investimento, conforme o caso, serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160;

(ix) no âmbito do Procedimento de Alocação, serão atendidos os Investidores que pertençam ao Público-Alvo da Oferta e, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, bem como a diversificação de Investidores, sendo que, na eventualidade de a totalidade dos Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores ser superior à quantidade de Cotas ofertadas, haverá rateio discricionário a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, de modo que existe a possibilidade de que as intenções de investimento dos Investidores formalizadas por meio de seus Pedidos de Subscrição ou Compromisso de Investimento e Boletins de Subscrição de Cotas sejam atendidas parcialmente, sem prejuízo da eventual redução em decorrência do condicionamento previsto para casos de Distribuição Parcial;

(x) as Cotas serão integralizadas, mediante Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador, conforme orientação dos Gestores, em moeda corrente nacional, na forma estabelecida nos respectivos Boletins de Subscrição das Cotas e Compromisso de Investimento;

(xi) nos termos do Artigo 74 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, condicionar ou não sua adesão à Oferta na ordem de investimento e nos Boletins de Subscrição, à colocação **(i)** do Montante Inicial da Oferta, ou **(ii)** de quantidade igual ou maior ao Montante Mínimo da Oferta sendo certo que, neste caso, uma vez colocado o Montante Mínimo da Oferta ou o montante indicado pelo Investidor, conforme o caso, o Investidor receberá a totalidade das Cotas objeto de seu Pedido de Subscrição;

(xii) caso **(a)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; e/ou **(b)** a Oferta seja modificada, nos termos dos Artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá desistir do Pedido de Subscrição e revogar sua aceitação à Oferta, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até as 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que o Investidor receber comunicação do Administrador sobre a suspensão ou a modificação da Oferta. Adicionalmente, os casos das alíneas **(a)** e/ou **(b)** acima serão

imediatamente divulgados por meio de anúncio de retificação, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, conforme aplicável. No caso da alínea **(b)** acima, após a divulgação do anúncio de retificação, o Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição de que o respectivo Investidor está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor não informe sua decisão de desistência do Pedido de Subscrição, nos termos deste inciso, o Pedido de Subscrição, será considerado válido e o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor já tenha integralizado a totalidade ou parte das Cotas por ele subscritas e venha a desistir do Pedido de Subscrição nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do pedido de cancelamento do Pedido de Subscrição; e

**(xiii)** caso não haja conclusão da Oferta ou haja o cancelamento ou revogação da Oferta, todos os Pedidos de Subscrição serão cancelados e o Coordenador Líder e o Fundo, por meio do Administrador, comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Caso o Investidor já tenha efetuado a integralização de todas ou parte das Cotas por ele subscritas, os valores depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta. Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 5ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

#### **7.13. Período de Distribuição e Encerramento da Oferta**

A distribuição pública primária das Cotas terá início na data de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

O Período de Distribuição será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, sendo que **(a)** caso atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor e o Coordenador Líder poderão decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta; e **(b)** caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta até o 180º dia, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, a Oferta será automaticamente cancelada e o Fundo será liquidado.

Caso a Oferta não seja cancelada, o Período de Distribuição se encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento, por meio do qual o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Após o procedimento de alocação, a quantidade de Cotas da 5ª Emissão alocadas será informada a cada Investidor pelo Coordenador Líder da Oferta, por meio dos respectivos endereços eletrônicos, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência indicados nos Pedidos de Subscrição, conforme o caso.

## 8. VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

---

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos-Alvo, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pelo Administrador no Anexo IV deste Prospecto (“**Estudo de Viabilidade**”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.**

## **9. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES**

---

### **9.1. Conflito de Interesses entre o Administrador, os Gestores, o Coordenador-Líder e o Fundo**

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com os Gestores, com o Coordenador Líder e/ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador, pelos Gestores, pelo Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

### **9.2. Relacionamentos do Administrador**

#### **9.2.1. Relacionamento do Administrador com os Gestores:**

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor integram o mesmo conglomerado econômico.

O Administrador e o Gestor mantêm, na data deste Prospecto, as seguintes relações: (i) o Gestor foi contratado pelo Administrador para prestação de serviços de gestão de carteira do Fundo; e (ii) o Gestor presta serviços de gestão de carteiras de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

#### **9.2.2. Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder e Custodiante**

Na data deste Prospecto, o Administrador, o Coordenador Líder, o Escriturador e o Custodiante integram o mesmo conglomerado econômico.

Em relação a contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que o Custo Unitário de Distribuição contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas, nos termos do item 6.3.9 do OfícioCircular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

#### **9.2.3. Relacionamento do Administrador com o Escriturador**

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Escriturador integram o mesmo conglomerado econômico.

### **9.3. Relacionamentos do Gestor**

#### **9.3.1. Relacionamento do Gestor com o Coordenador Líder e Custodiante**

Na data deste Prospecto, o Gestor, o Coordenador Líder, Escriturador e o Custodiante integram o mesmo conglomerado econômico.

### **9.4. Relacionamentos do Coordenador Líder**

#### **9.4.1. Relacionamento entre do Coordenador Líder com o Escriturador**

Na data deste Prospecto, o Itaú Unibanco e o Escriturador integram o mesmo conglomerado econômico.

## 10. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

### 10.1. Condições do contrato de distribuição

Por meio do Contrato, celebrado em 05 de fevereiro de 2025, o Fundo contratou o Coordenador Líder para prestar serviços de coordenação, colocação e distribuição das Cotas, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas da Quinta Emissão (inclusive as Cotas Adicionais, conforme aplicável), sem a concessão de garantia de subscrição.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na seção 14 deste Prospecto.

Os Investidores interessados em subscrever Cotas deverão notificar o Coordenador Líder por correio eletrônico até às 15h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas, sendo certo que os Investidores que venham a manifestar sua intenção de investimento após às 15h somente poderão subscrever as Cotas no Dia Útil imediatamente seguinte.

**SALVO PELO DISPOSTO NESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL NO ITEM 11.2. “DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO” ABAIXO, O ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER CONSIDERA NÃO HAVER OUTRAS CLÁUSULAS DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO CONSIDERADAS DE RELEVÂNCIA PARA O INVESTIDOR, NOS TERMOS DO ITEM 11.1 DO ANEXO C DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

Para maiores informações sobre a distribuição da Oferta, veja o Anexo II “Atos de Aprovação da Oferta”, bem como os itens 7.11 “Plano de Distribuição”, 7.12 “Procedimento da Oferta” e 8.13 “Período de Distribuição e Encerramento da Oferta”, nas páginas 41 a 43 e seguintes deste Prospecto.

### 10.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando:

A tabela abaixo apresenta uma indicação dos custos relacionados à distribuição das Cotas da 1ª Emissão e ao registro da Oferta, em valores estimados:

| Comissões e Despesas                          | Montante Total (R\$)(1) | % em relação ao Montante Total da Oferta |
|-----------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|
| Comissão de Coordenação e Distribuição(2) (3) | 1.560.000,00            | 1,20%                                    |
| Taxa de Registro da Oferta na CVM             | 39.000,00               | 0,03%                                    |
| Taxa de Registro da Oferta na B3              | 61.342,72               | 0,05%                                    |
| Despesas com Assessores Legais                | 20.000,00               | 0,02%                                    |
| Outras despesas da Oferta(4)                  | 425.657,28              | 0,33%                                    |
| <b>Total</b>                                  | <b>2.106.000,00</b>     | <b>1,62%</b>                             |

(1) Valores aproximados, considerando a distribuição do Montante Total da Oferta. Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.

(2) Valores aproximados, considerando a distribuição do Montante Total da Oferta, considerando as Cotas Adicionais.

(3) O Coordenador Líder fará jus a uma remuneração que será deduzida dos valores devidos aos Gestores a título de Taxa de Administração e da Taxa de Performance. Referidos valores serão descontados da remuneração devida aos Gestores, razão pela qual não haverá cobrança de valores adicionais além daqueles previstos no Regulamento e neste Prospecto.

(4) Incluídos os custos estimados com a apresentação para Investidores (roadshow), custos estimados com traduções, impressões, dentre outros.

Os valores mencionados acima incluem toda e qualquer despesa relacionada à constituição do Fundo, à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta a serem arcados pelo Fundo, ou os Gestores, caso a Oferta seja cancelada.

| <b>Custo Unitário de Distribuição</b>  |                             |                                       |
|----------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| <b>Preço por Cota (R\$)*</b>           | <b>Custo por Cota (R\$)</b> | <b>% em relação ao Preço por Cota</b> |
| 100,00                                 | 1,62                        | 1,62                                  |
| <i>* Com base no Preço de Emissão.</i> |                             |                                       |

Os valores mencionados acima incluem toda e qualquer despesa relacionada à estruturação a serem arcados pelo Fundo. Eventuais tributos que porventura venham a incidir diretamente sobre a remuneração decorrente do serviço de distribuição, bem como quaisquer majorações das respectivas alíquotas dos tributos já existentes, são de responsabilidade do contribuinte desses tributos.

## 11. DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

---

### 11.1. Destinatários dos Recursos

Nos termos do artigo 5º do Regulamento, o Fundo destinará seus recursos pelo investimento, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários, preferencialmente, mediante a aquisição dos seguintes ativos, de direitos relativos a tais ativos ou, ainda, de participação societária em sociedades que detenham a titularidade de tais ativos ou direitos a eles referentes: (i) terrenos, imóveis prontos, em fase de construção, sujeitos à construção, à realização de benfeitorias (“Imóveis-Alvo”); e (ii) quaisquer outros ativos previstos no Artigo 5º abaixo (“Ativos Imobiliários”).

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes Ativos Imobiliários: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“FII”); (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas.

## **12. DOCUMENTOS DO FUNDO E DA OFERTA**

---

### **12.1. Regulamento do Fundo**

A versão vigente do Regulamento na data de edição deste prospecto foi aprovada por meio da Consulta Formal aos Cotistas encerrada em 07 de agosto de 2023, conforme Anexo III deste Prospecto.

O Regulamento pode vir a ser alterado após a conclusão da Oferta, mediante decisão de assembleia geral de cotistas e/ou independentemente de assembleia geral de cotistas, conforme determinado no seu artigo 39, II e parágrafo único, respectivamente. Sendo assim, após a conclusão da Oferta, sugerimos que o Regulamento seja sempre consultado através do acesso à página mundial de computadores do Administrador, dos Gestores e/ou da CVM, conforme previsto no item 14, à página 52 deste Prospecto.

### **12.2. Demonstrações financeiras do Fundo**

As Demonstrações Financeiras das Cotas do Fundo dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023 encontram-se no Anexo V, e estão publicadas no site do Fundo e em FundosNet (CVM/B3).

**13. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E  
DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO**

---

**13.1. Dados das Partes**

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Administrador</b>                                             | <b>BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE<br/>TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br>CNPJ nº 44.077.014/0001-89, Rua Surubim, nº<br>577, 10º andar, conjunto 101, Cidade Monções,<br>CEP 04571-050, São Paulo, SP. |
| <b>Coordenador Líder e Custodiante</b>                           | <b>BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE<br/>TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br>CNPJ nº 44.077.014/0001-89, Rua Surubim, nº<br>577, 10º andar, conjunto 101, Cidade Monções,<br>CEP 04571-050, São Paulo, SP. |
| <b>Gestor</b>                                                    | <b>BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE<br/>TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br>CNPJ nº 44.077.014/0001-89, Rua Surubim, nº<br>577, 10º andar, conjunto 101, Cidade Monções,<br>CEP 04571-050, São Paulo, SP. |
| <b>Escriturador</b>                                              | <b>BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE<br/>TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br>CNPJ nº 44.077.014/0001-89, Rua Surubim, nº<br>577, 10º andar, conjunto 101, Cidade Monções,<br>CEP 04571-050, São Paulo, SP. |
| <b>Assessor Legal do Fundo, do Gestor e do<br/>Administrador</b> | <b>BARRETO, LAMUSSI E NUNES<br/>ADVOGADOS</b><br>CNPJ nº 40.416.420/0001-78, Avenida Cidade<br>Jardim, nº 377, Itaim Bibi, CEP 01453-900, São<br>Paulo, SP.                                                |

### 13.2. Declarações

O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A OFERTA EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E NA CVM.

O ADMINISTRADOR E OS GESTORES DECLARAM QUE ESTE PROSPECTO CONTÉM AS INFORMAÇÕES SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS, CONSISTENTES E ATUALIZADAS, NECESSÁRIAS AO CONHECIMENTO PELOS INVESTIDORES DA OFERTA, DAS COTAS, DO FUNDO, SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, OS RISCOS INERENTES À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES.

O COORDENADOR LÍDER DECLARA, NOS TERMOS DO § 1º DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, QUE TOMOU TODAS AS CAUTELAS E AGIU COM ELEVADOS PADRÕES DE DILIGÊNCIA, RESPONDENDO PELA FALTA DE DILIGÊNCIA OU OMISSÃO, PARA ASSEGURAR QUE AS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELO FUNDO, PELOS GESTORES E PELO ADMINISTRADOR SÃO SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS, CONSISTENTES E ATUAIS, PERMITINDO AOS INVESTIDORES UMA TOMADA DE DECISÃO FUNDAMENTADA A RESPEITO DA OFERTA.

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO FORAM ATUALIZADAS ATÉ A DATA DE 14 DE FEVEREIRO DE 2025.

O FUNDO ENCONTRA-SE EM REGULAR FUNCIONAMENTO E SEU REGISTRO ENCONTRA-SE ATUALIZADO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 578.

## 14. DEMAIS INFORMAÇÕES RELEVANTES SOBRE O FUNDO

---

**ESTA SEÇÃO É APENAS UM RESUMO DAS DEMAIS INFORMAÇÕES RELEVANTES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO REGULAMENTO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA. A LEITURA DESTA SEÇÃO NÃO SUBSTITUI A LEITURA DO REGULAMENTO.**

### 14.1. Prestadores de Serviços

#### a) Administrador, Coordenador Líder e Gestor

O Fundo é administrado pela **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 577, 10º andar – conj. 101, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89 e credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 1994, de 26 de maio de 1992.

O Administrador oferece serviços de administração fiduciária visando a atender às necessidades de controle e acompanhamento da gestão própria ou terceirizada de seus clientes. Estes serviços compreendem a administração legal de fundos de investimento, incluindo as atividades de supervisão, monitoramento, *compliance* e controle da adequação dos investimentos e aplicações aos limites estabelecidos na legislação aplicável e normas e diretrizes fixadas na política de investimento.

O Administrador exerce suas atividades buscando sempre as melhores condições para os fundos de investimentos, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses do cliente, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com ele mantida.

### 14.2. Tributação

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto. Alguns titulares de Novas Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“**Decreto 6.306**”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

#### **Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo**

##### *A) IOF/Títulos*

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das cotas de emissão do Fundo, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Novas Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

#### *B) IOF/Câmbio*

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Novas Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos XVI e XVII, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

#### *C) IR*

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Novas Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 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.

#### **(i) Cotistas residentes no Brasil**

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Novas Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa no 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“**Instrução RFB 1.585**”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“**IRPJ**”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00

(vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto no 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei no 11.033, conforme alterada, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas de emissão do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas de emissão do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

#### **(ii) Cotistas residentes no exterior.**

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros distribuídos pelo Fundo serão tributados pelo IR à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN no 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Novas Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico. Estão isentos do IR os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física não residente caso sejam observados os mesmos requisitos do item (i) acima relativos aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida, aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal no 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

O investidor pessoa física, independentemente do local de sua residência para fins fiscais, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

#### **Tributação aplicável ao Fundo**

##### *A) IOF/Títulos*

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

## *B) IR*

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos à aquisição de empreendimentos imobiliários, inclusive por meio de cotas de fundos de investimento imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo poderá se beneficiar de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos pelo Fundo em decorrência de aplicações nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

## *C) Outras considerações*

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

**A ADMINISTRADORA E A GESTORA 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 ESTE.**



## ANEXOS

---

|                  |                                                 |
|------------------|-------------------------------------------------|
| <b>ANEXO I</b>   | DEFINIÇÕES                                      |
| <b>ANEXO II</b>  | ATA DE DELIBERAÇÃO ENTRE ADMINISTRADOR E GESTOR |
| <b>ANEXO III</b> | REGULAMENTO                                     |
| <b>ANEXO IV</b>  | ESTUDO DE VIABILIDADE                           |
| <b>ANEXO V</b>   | DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS                       |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ANEXO I - DEFINIÇÕES

---

Para os fins deste Prospecto, os termos e expressões em letra maiúscula utilizados terão os significados atribuídos a eles abaixo. Outros termos e expressões contidos neste Prospecto que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento, na Resolução CVM 160 ou na Resolução CVM 175.

**“Administrador”**: **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 577, 10º andar – conj. 101, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89, O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO está divulgado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico do ADMINISTRADOR, na rede mundial de computadores, ([www.brcapital.com.br](http://www.brcapital.com.br));

**“Assembleia Geral de Cotistas”** ou **“Assembleia Geral”**: Assembleia Geral dos Cotistas conforme Capítulo XII do regulamento do Fundo.

**“Ativos Imobiliários”**: Imóvel-Alvo e/ou direitos reais sobre tal imóvel, que poderão ser adquiridos pelo FUNDO, mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Os Imóveis – Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional;

**“Auditor Independente”**: empresa de auditoria independente credenciada na CVM, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para prestar os serviços de auditoria independente ao FUNDO;

**“BACEN”**: Banco Central do Brasil;

**“B3”**: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

**“Código Civil”**: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

**“Contrato de Gestão”**: Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do FUNDO, firmado entre o FUNDO, representado pelo Administrador e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

**“Coordenador Líder”**: **BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 577, 10º andar – conj. 101, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89, O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO está divulgado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico do ADMINISTRADOR, na rede mundial de computadores, ([www.brcapital.com.br](http://www.brcapital.com.br));

**“Cotas”**: frações ideais do patrimônio líquido do FUNDO, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

**“Cotistas”**: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do FUNDO;

**“CNPJ”**: Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

**“Custodiante”**: próprio Administrador, ou instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços;

**“CVM”**: Comissão de Valores Mobiliários;

**“MDS”**: Sistema de Distribuição de Ativos;

**“Dia Útil”**: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

**“Distribuidor”**: a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas pelo Administrador, sendo admitida a contratação do Administrador para a distribuição e a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas;

**“Escriturador”:** BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., já qualificada;

**“FUNDO”:** este BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

**“Gestor”:** BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada;

**“Instituições Financeiras Autorizadas”:** Significa qualquer instituição financeira aprovada pelo BACEN;

**“Lei nº 4.591”:** Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;

**“Lei nº 6.404”:** Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações;

**“Lei nº 8.245”:** Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1993, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

**“Lei nº 8.668”:** Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos FUNDOS de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

**“Lei nº 9.613”:** Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, que dispõe sobre os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores e dá outras providências;

**“Lei nº 9.779”:** Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para FUNDOS de investimento imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

**“Lei nº 11.033”:** Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

**“Lei nº 14.754”:** Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, que altera a tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras e dá outras providências;

**“Outros Ativos”:** os ativos descritos no Artigo 26, letra (e), deste Regulamento, cuja gestão caberá ao Gestor, dentro das atribuições previstas na legislação aplicável, sempre em obediência às regras e política de Investimento dispostas no regulamento do Fundo;

**“Partes Relacionadas”:** Serão consideradas partes relacionadas: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima;

**“Patrimônio Líquido”:** O patrimônio líquido do FUNDO somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do FUNDO inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração do FUNDO.

**“Período de Distribuição”:** período de distribuição de Cotas do FUNDO, devidamente indicado no Suplemento anexo ao regulamento do Fundo;

**“Prazo de Duração”:** prazo de duração do FUNDO descrito no Artigo 1º do regulamento do Fundo;

**“Público-Alvo”:** o FUNDO se destinará aos investidores definidos no artigo 1º do regulamento do Fundo;

**“Regulamento”:** este regulamento do FUNDO.

**“Resolução CVM 30”:** Resolução da CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

“**Resolução CVM 160**”: Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;

“**Resolução CVM 175**”: Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;

“**Taxa de Administração**”: a taxa de administração, nos termos do Artigo 16º do Regulamento do Fundo;

**ANEXO II – ATA DE DELIBERAÇÃO DA OFERTA ENTRE  
ADMINISTRADOR E GESTOR**

---

**ATA DE REUNIÃO ENTRE GESTOR E ADMINISTRADOR DO  
BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ nº 30.567.216/0001-02**

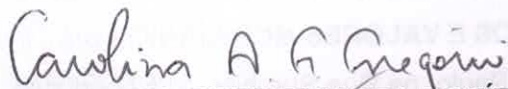
- 1. Data, hora e local:** Dia 04 de fevereiro de 2025 às 10:00 horas, na sede da **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.**, instituição com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 577, cj. 101, Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-75 ("**Administradora**").
- 2. Presença:** Representantes legais da **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada na qualidade de Administradora e gestora do **BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** fundo de investimento imobiliário ("**FII**") inscrito no CNPJ sob o nº 30.567.216/0001-02 ("**Fundo**"),
- 3. Deliberações:** Deliberar sobre a Emissão de novas cotas do **Fundo**, sob o rito ordinário da oferta pública primária de no mínimo 30.000 (trinta mil) cotas e no máximo 1.300.000 (um milhão e trezentas mil) cotas da 5ª (quinta) emissão do **Fundo**, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas ("**Cotas**"), todas no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada Nova Cota, que já inclui a taxa de distribuição e Estruturação, perfazendo o valor total de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), nos termos do artigo 22 do Regulamento do **Fundo**.

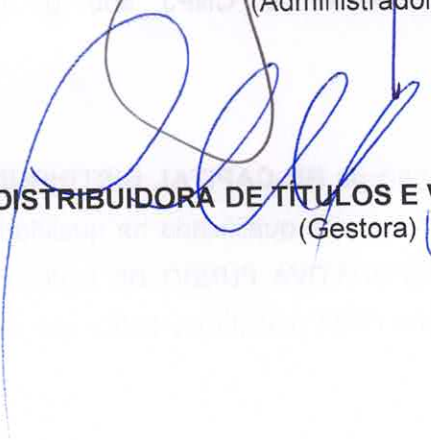
Diante dos fundamentos apresentados pelo representante da **Gestora**, o representante da **Administradora**, acolheu a recomendação da **Gestora** e determinou que fossem adotados todos os procedimentos necessários para operacionalizar a emissão das novas cotas do **Fundo**, sob o rito automático da oferta pública primária, a ser validado pela CVM, nos termos do artigo 28 da Resolução 160 da CVM.



4. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada esta ata em forma de sumário, assinada por todos os presentes e registrada em livro próprio.

São Paulo, 04 de fevereiro de 2025.

  
BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.  
(Administradora)

  
BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.  
(Gestora)















































# BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário

## FATN11

Estudo de Viabilidade  
5ª emissão de cotas



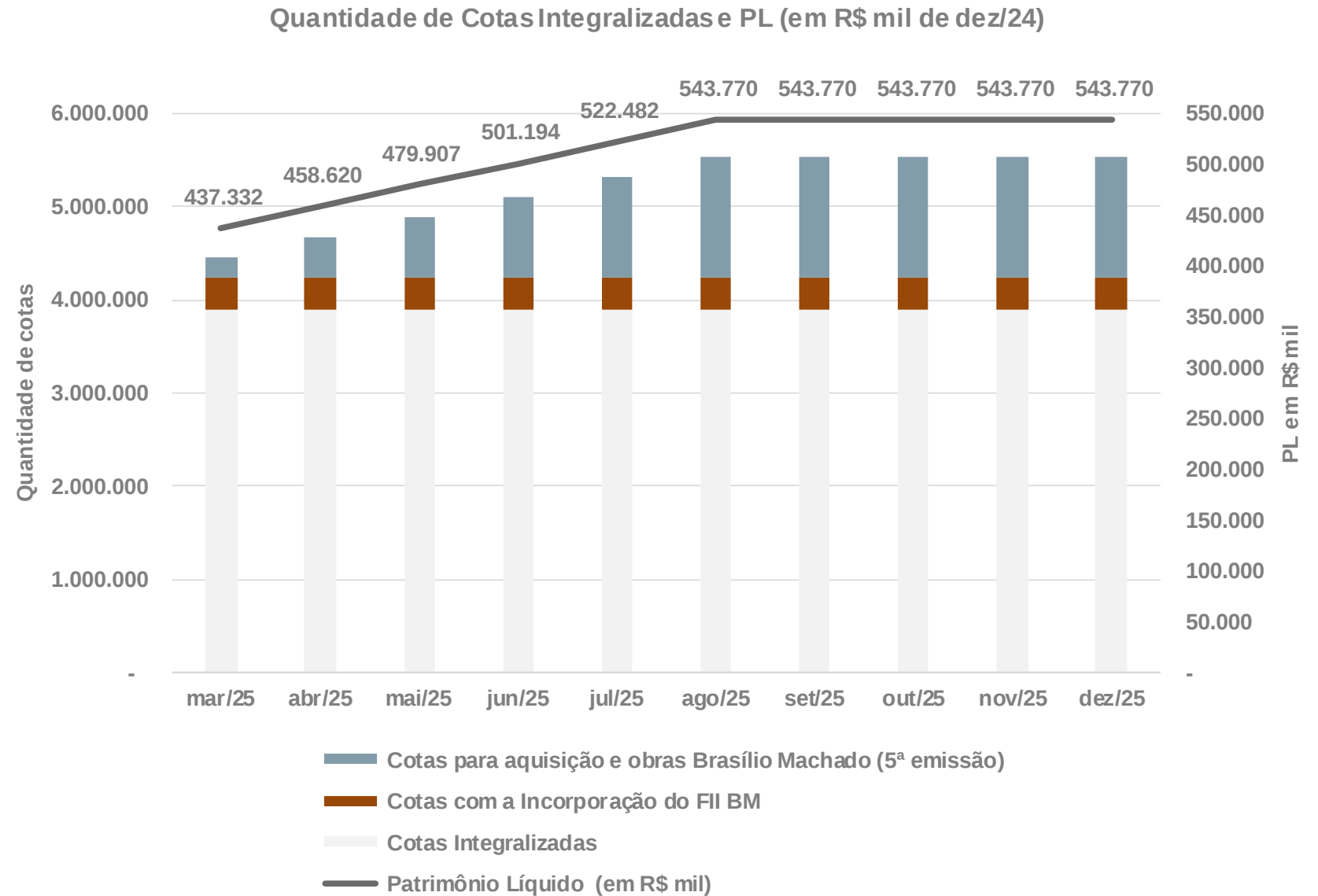
# USO DOS RECURSOS

- Aquisição do Edifício Brasília Machado
- Obras de revitalização no Brasília Machado
- Obras nas lajes do Brasília Machado para entrega no conceito plug-and-play
- Reserva de Caixa

| Recursos e Usos - 5ª emissão                             | em R\$             |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Valor Bruto da 5ª emissão</b>                         | <b>130.000.000</b> |
| Despesas e custos da oferta                              | -4.498.000         |
| <b>valor líquido para investimentos com a 5ª emissão</b> | <b>125.502.000</b> |
| Operação Brasília Machado (imóvel +ITBI/registro+Obras)  | -122.962.050       |
| Reserva caixa (aplicação financeira)                     | 2.539.950          |

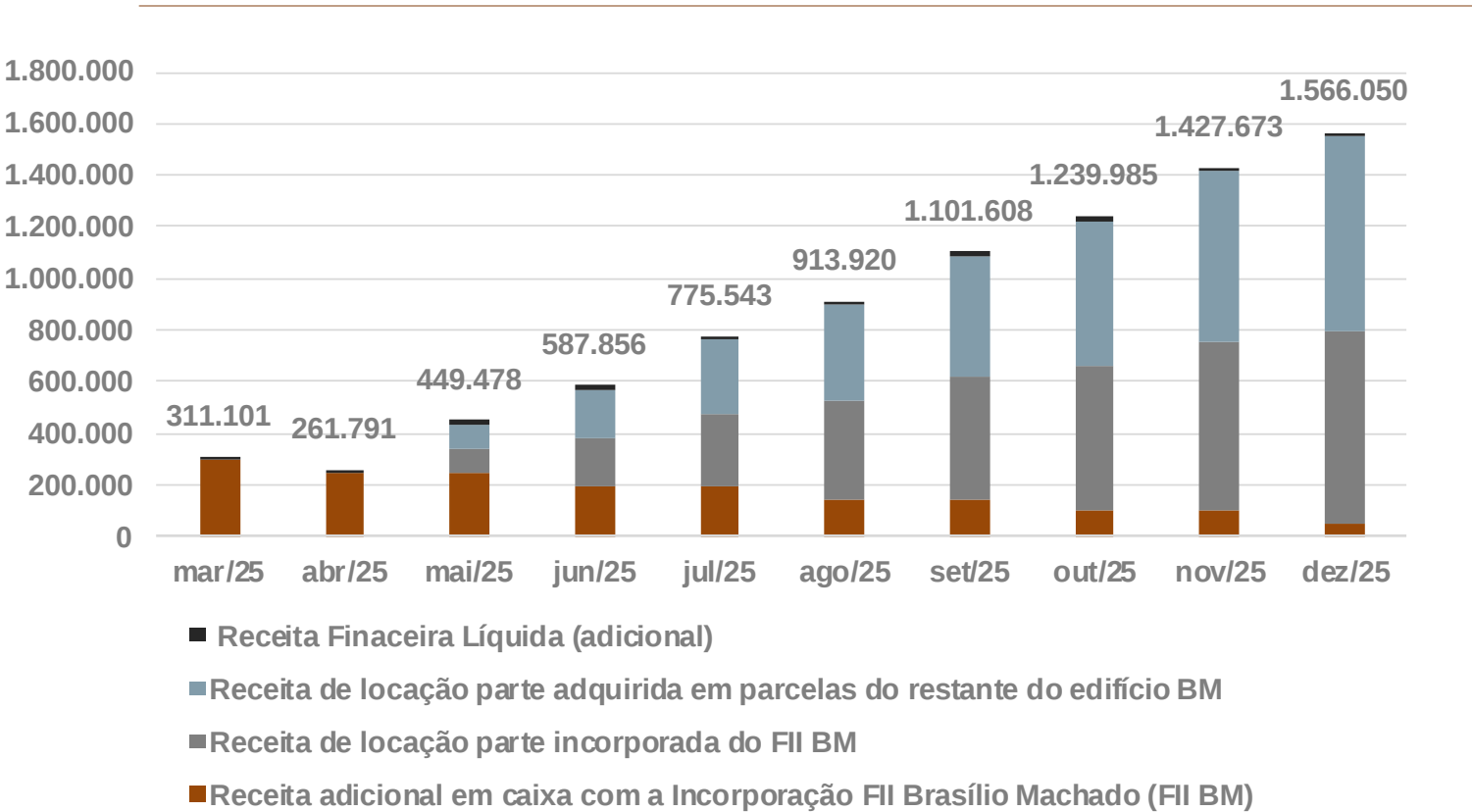


# Cronograma de Integralização



# Evolução Prevista

Receita Mensal Adicional  
evolução conforme integralizações  
(valores em R\$ mil de dez-24)



## Resultado e rentabilidade previstos

|                                                                 | Patrimônio líquido (R\$) | Quantidade de cotas | RODi mensal (R\$) | Dividendo / cota (R\$) | Valor patrimonial da Cota (VP) R\$ | Rentabilidade mensal / VP | Rentabilidade anualizada | Rentabilidade anualizada pelo Valor Investido |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|-------------------|------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|
| Resultados com as integralizações e investimentos da 5ª emissão | 543.769.734              | 5.534.552           | 4.494.700         | 0,8100                 | 98,25                              | 0,824%                    | 10,35%                   | 10,16%                                        |

# Evolução Prevista

Resultado a ser distribuído  
(valores em R\$ mil de dez-24)

| mês referência                                              | mar/25    | abr/25    | mai/25    | jun/25    | jul/25    | ago/25    | set/25    | out/25    | nov/25    | dez/25      |
|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| RECETAS DE CAIXA   A                                        | 4.325.503 | 4.263.449 | 4.439.412 | 4.567.003 | 4.744.767 | 4.874.015 | 5.053.303 | 5.183.953 | 5.364.532 | 5.496.369   |
| 1. - Aluguel dos imóveis atuais                             | 3.511.863 | 3.511.863 | 3.511.863 | 3.511.863 | 3.511.863 | 3.511.863 | 3.511.863 | 3.511.863 | 3.511.863 | 3.511.863   |
| 2 - Aluguel dos novos ativos (com recursos da 5ª emissão)   | 311.101   | 261.791   | 449.478   | 587.856   | 775.543   | 913.920   | 1.101.608 | 1.239.985 | 1.427.673 | 1.566.050   |
| 3 - Ganho de capital com a venda de ativos                  | 200.500   | 200.500   | 200.500   | 200.500   | 200.500   | 200.500   | 200.500   | 200.500   | 200.500   | 200.500     |
| 4. - Outras Receitas                                        | 302.039   | 289.295   | 277.571   | 266.785   | 256.861   | 247.732   | 239.333   | 231.605   | 224.496   | 217.956     |
| 4.01 - Receita Financeira Líquida                           | 159.297   | 146.553   | 134.829   | 124.043   | 114.119   | 104.990   | 96.591    | 88.863    | 81.754    | 75.214      |
| 4.02 - Dividendo de cotas de FII                            | 142.742   | 142.742   | 142.742   | 142.742   | 142.742   | 142.742   | 142.742   | 142.742   | 142.742   | 142.742     |
| SAÍDAS DE CAIXA E RESERVAS   B                              | (898.055) | (909.049) | (959.229) | (947.214) | (963.761) | (982.105) | (987.735) | (991.887) | (997.517) | (1.001.669) |
| 5 - Recolhimento para o Fundo de Reposição de Ativos        | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -           |
| 5.01 - FRA = 3,0% das receitas de caixa                     | (114.689) | (113.210) | (118.840) | (122.992) | (128.622) | (132.773) | (138.404) | (142.555) | (148.186) | (152.337)   |
| 5.02 - FRA = Utilizado                                      | 114.689   | 113.210   | 118.840   | 122.992   | 128.622   | 132.773   | 138.404   | 142.555   | 148.186   | 152.337     |
| 6 - Despesas Operacionais                                   | (523.129) | (519.931) | (555.920) | (529.713) | (532.069) | (536.221) | (541.851) | (546.002) | (551.633) | (555.784)   |
| 6.01 - Despesas Condominiais - reembolsos recebidos (média) | (22.867)  | (22.867)  | (22.867)  | (22.867)  | (22.867)  | (22.867)  | (22.867)  | (22.867)  | (22.867)  | (22.867)    |
| 6.02 - Pagamento IPTU - reembolsos recebidos (média)        | (17.941)  | (17.941)  | (17.941)  | (17.941)  | (17.941)  | (17.941)  | (17.941)  | (17.941)  | (17.941)  | (17.941)    |
| 6.03 - Obras e Melhorias em Ativos (desconta do FRA)        | (57.344)  | (56.605)  | (59.420)  | (61.496)  | (64.311)  | (66.387)  | (69.202)  | (71.278)  | (74.093)  | (76.169)    |
| 6.04 - Contas Gerais                                        | (3.093)   | (1.375)   | (1.375)   | (1.375)   | (1.375)   | (1.375)   | (1.375)   | (1.375)   | (1.375)   | (1.375)     |
| 6.05 - Taxas CVM/ B3 / CBLC/ ANBIMA                         | (3.274)   | (3.274)   | (33.632)  | (3.274)   | -         | -         | -         | -         | -         | -           |
| 6.06 - Auditoria                                            | (4.813)   | (4.813)   | (4.813)   | (4.813)   | (4.813)   | (4.813)   | (4.813)   | (4.813)   | (4.813)   | (4.813)     |
| 6.07 - Outros Serviços de Terceiros                         | (12.031)  | (12.031)  | (12.031)  | (12.031)  | (12.031)  | (12.031)  | (12.031)  | (12.031)  | (12.031)  | (12.031)    |
| 6.08 - Laudos de Avaliação                                  | (5.300)   | (5.300)   | (5.300)   | (5.300)   | (5.300)   | (5.300)   | (5.300)   | (5.300)   | (5.300)   | (5.300)     |
| 6.9 - Corretagens Pagas                                     | (21.600)  | (21.600)  | (21.600)  | (21.600)  | (21.600)  | (21.600)  | (21.600)  | (21.600)  | (21.600)  | (21.600)    |
| 6.10 - Custos de Securitização (média)                      | (317.520) | (317.520) | (317.520) | (317.520) | (317.520) | (317.520) | (317.520) | (317.520) | (317.520) | (317.520)   |
| 6.11 - Facilities (1,5% sobre locação - desconta do FRA)    | (57.344)  | (56.605)  | (59.420)  | (61.496)  | (64.311)  | (66.387)  | (69.202)  | (71.278)  | (74.093)  | (76.169)    |
| 7 - Taxas de Administração                                  | (374.926) | (389.117) | (403.309) | (417.501) | (431.692) | (445.884) | (445.884) | (445.884) | (445.884) | (445.884)   |
| 7.01 - BR-Capital - Administração+Gestão                    | (291.555) | (305.746) | (319.938) | (334.130) | (348.321) | (362.513) | (362.513) | (362.513) | (362.513) | (362.513)   |
| 7.02 - Serviços de Escrituração                             | (77.371)  | (77.371)  | (77.371)  | (77.371)  | (77.371)  | (77.371)  | (77.371)  | (77.371)  | (77.371)  | (77.371)    |
| 7.03 - Serviços de Contabilidade                            | (6.000)   | (6.000)   | (6.000)   | (6.000)   | (6.000)   | (6.000)   | (6.000)   | (6.000)   | (6.000)   | (6.000)     |
| Resultado Operacional Disponível = RODi = ( A - B )         | 3.427.448 | 3.354.400 | 3.480.183 | 3.619.789 | 3.781.006 | 3.891.910 | 4.065.568 | 4.192.067 | 4.367.014 | 4.494.700   |
| Renda a ser distribuída   cota                              | 0,77      | 0,71      | 0,71      | 0,70      | 0,71      | 0,70      | 0,73      | 0,75      | 0,78      | 0,81        |
| rentabilidade mensal sobre o VP da cota                     | 0,78%     | 0,72%     | 0,72%     | 0,71%     | 0,72%     | 0,71%     | 0,74%     | 0,76%     | 0,79%     | 0,82%       |

# Evolução Prevista

Imagem de saída na B3 em 24 meses

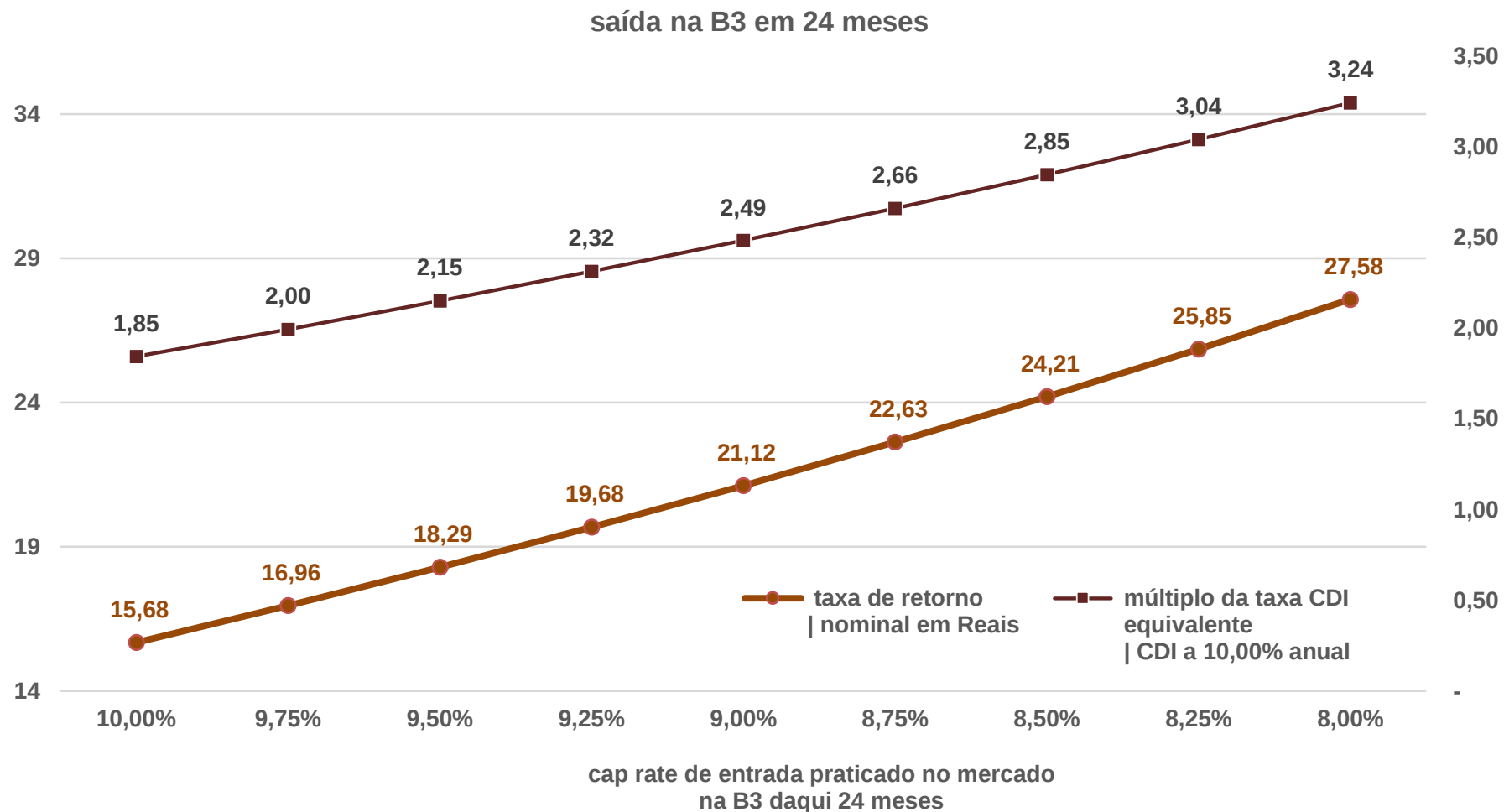
| valores em R\$ da base de dez/24  |         |
|-----------------------------------|---------|
| investimento na cota              | 100,000 |
| valor da cota na oferta           | 96,54   |
| custos da emissão                 | 3,46    |
| dividendo mensal (após alocações) | 0,8100  |

|                                |       |          |          |
|--------------------------------|-------|----------|----------|
| saída na B3                    |       |          | 24 meses |
| CDI adiante                    |       |          | 10,00%   |
| caprate de saída               |       |          | 9,00%    |
| investimento na cota           |       |          | 100,00   |
| Valor da cota                  | 96,54 |          |          |
| custos da emissão              | 3,46  | + 3,460% |          |
| taxa de IPca para ajuste anual |       |          | 4,50%    |
| dividendo mensal               |       |          | 0,8100   |
| valor de saída                 |       |          | 122,73   |
| taxa de retorno nominal        |       |          | 21,12%   |
| múltiplo do CDI equivalente    |       |          | 2,49     |

# Evolução Prevista

## Imagem de saída na B3 em 24 meses

(valores para diferentes cap rates de saída)





# UNITAS **BR**CAPITAL

Há mais de **40 anos criando valor para nossos clientes**, com soluções que resultam da sinergia entre o real estate e o mercado financeiro.

[jdarochalima@unitas.com.br](mailto:jdarochalima@unitas.com.br)  
[carolina.gregorio@unitas.com.br](mailto:carolina.gregorio@unitas.com.br)

**[www.unitas.com.br](http://www.unitas.com.br)**  
visite e conheça nossos fundos





## **Fundo de Investimento Imobiliário Athena I**

Demonstrações Financeiras acompanhadas do  
Relatório do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2021

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos:

Cotistas e Administradores do

**Fundo de Investimento Imobiliário Athena I**

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Athena I** (“**Fundo**”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do **Fundo de Investimento Imobiliário Athena I** em 31 de dezembro de 2021, 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, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### **Base para opinião**

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

### **Ênfase**

#### **Transferência de propriedade nas matrículas dos imóveis adquiridos pelo Fundo**

Conforme nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2021, as matrículas dos imóveis Edifício Aeroporto II, Edifício Olímpia Park, Edifício Cond. Banco Mercantil do Brasil, Edifício GC Square Corporate e Edifício Conselheiro Paranaguá ainda não contemplavam a transferência das respectivas propriedades ao patrimônio do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **Principais assuntos de auditoria**

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

### **Registros contábeis relativos às propriedades para investimento e avaliação do valor justo**

Consideramos o processo de registro contábil das propriedades para investimento como principal assunto de auditoria, tendo em vista a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pois conforme divulgado na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2021, o saldo era de R\$ 102.134 mil, o qual representava 124,45% do patrimônio líquido do Fundo.

#### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) verificação da documentação comprobatória das aquisições dos imóveis; (ii) verificação dos devidos registros dos imóveis adquiridos no exercício em nome do Fundo; (iii) verificação dos demais gastos capitalizados ao valor contábil do ativo; (iv) verificação das premissas e critérios utilizados pela Administração para avaliação do valor justo dos imóveis com o apoio de especialista; e (v) avaliação da adequação das divulgações sobre o ativo incluídas em nota explicativa.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que os registros contábeis relativos às propriedades para investimento estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras**

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

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

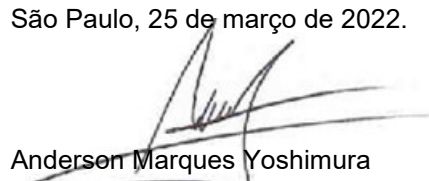
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa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

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, 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 março de 2022.



Anderson Marques Yoshimura  
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples  
CRC 2SP-030.002/O-7

Fundo de Investimento Imobiliário Athena I  
CNPJ 30.567.216/0001-02

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)  
CNPJ 44.077.014/0001-89

Balanço patrimonial dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Valores expressos em milhares de Reais)

| ATIVO                                 | Notas | 2021           | %PL            | 2020          | %PL            |
|---------------------------------------|-------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                     |       | <b>1.350</b>   | <b>1,64%</b>   | <b>577</b>    | <b>1,08%</b>   |
| Caixa e equivalentes de caixa         | 4     | 980            | 1,19%          | 431           | 0,80%          |
| Contas a receber de aluguéis          | 5     | 369            | 0,45%          | 146           | 0,26%          |
| Impostos a compensar                  |       | 1              | 0,00%          | -             | 0,00%          |
| <b>Não Circulante</b>                 |       | <b>102.134</b> | <b>124,45%</b> | <b>53.703</b> | <b>100,07%</b> |
| <b>Investimento</b>                   |       | <b>102.134</b> | <b>124,45%</b> | <b>53.703</b> | <b>100,07%</b> |
| <b>Propriedades para investimento</b> |       |                |                |               |                |
| Imóveis acabados                      | 6     | 102.134        | 124,45%        | 53.703        | 100,07%        |
| <b>Total do ativo</b>                 |       | <b>103.484</b> | <b>126,10%</b> | <b>54.280</b> | <b>101,14%</b> |

| PASSIVO                                      | Notas | 2021           | %PL            | 2020          | %PL            |
|----------------------------------------------|-------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                            |       | <b>1.953</b>   | <b>2,38%</b>   | <b>436</b>    | <b>0,81%</b>   |
| Taxa de administração a pagar                | 13    | 26             | 0,02%          | 25            | 0,04%          |
| Fornecedores de materiais e serviços         | 8     | 57             | 0,07%          | 46            | 0,09%          |
| Distribuição de resultados a pagar           | 11    | 641            | 0,78%          | 317           | 0,59%          |
| Outras contas                                |       | -              | 0,00%          | 2             | 0,00%          |
| Obrigações por aquisições de imóveis         | 9     | 1.136          | 1,38%          | -             | 0,00%          |
| Adiantamentos de clientes                    |       | 93             | 0,11%          | 46            | 0,09%          |
| <b>Não Circulante</b>                        |       | <b>19.464</b>  | <b>23,72%</b>  | <b>176</b>    | <b>0,33%</b>   |
| Obrigações por aquisições de imóveis         | 9     | 19.333         | 23,56%         | -             | 0,00%          |
| Adiantamentos de clientes                    |       | 131            | 0,16%          | 176           | 0,33%          |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    | 10    | <b>82.067</b>  | <b>100,00%</b> | <b>53.668</b> | <b>100,00%</b> |
| Cotas integralizadas                         | 10.b  | 80.870         | 98,54%         | 53.512        | 99,71%         |
| Reserva de capital                           |       | 341            | 0,42%          | 112           | 0,21%          |
| Lucros acumulados                            |       | 856            | 1,04%          | 44            | 0,08%          |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |       | <b>103.484</b> | <b>126,10%</b> | <b>54.280</b> | <b>101,14%</b> |

Carolina Andrea Garisto Gregório  
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Athena I  
CNPJ 30.567.216/0001-02

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)  
CNPJ 44.077.014/0001-89

**Demonstração do resultado**  
**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e o**  
**período de 13 de janeiro de 2020 à 31 de dezembro de 2020**  
**(Valores expressos em milhares de Reais)**

|                                                               | <u>Notas</u> | <u>2021</u>           | <u>2020</u>           |
|---------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Propriedades para investimento</b>                         |              |                       |                       |
| Receita de alugueis                                           | 5            | 7.173                 | 3.384                 |
| Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento | 7            | (510)                 | (16)                  |
| Ajuste a Valor Justo                                          | 6b           | 771                   | -                     |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>    |              | <b><u>7.434</u></b>   | <b><u>3.368</u></b>   |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>           |              | <b>7.434</b>          | <b>3.368</b>          |
| <b>Resultado de ativos financeiros</b>                        |              |                       |                       |
| Receita financeira                                            | 4            | 206                   | 27                    |
| <b>Outras receitas/ (despesas) operacionais:</b>              |              |                       |                       |
| Despesa com taxa de administração                             | 13           | (319)                 | (225)                 |
| Serviços de terceiros                                         | 14           | (414)                 | (298)                 |
| Despesas administrativas                                      | 15           | (9)                   | (6)                   |
| Despesas tributárias                                          |              | (42)                  | (3)                   |
| Despesas financeiras                                          |              | (3)                   | (2)                   |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                             |              | <b><u>6.853</u></b>   | <b><u>2.861</u></b>   |
| <b>Quantidade de cotas em circulação</b>                      |              | <b><u>811.104</u></b> | <b><u>537.525</u></b> |
| <b>Lucro por cota (em reais)</b>                              |              | <b><u>8,45</u></b>    | <b><u>5,32</u></b>    |

Carolina Andrea Garisto Gregório  
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

Fundo de Investimento Imobiliário Athena I  
CNPJ 30.567.216/0001-02

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)  
CNPJ 44.077.014/0001-89

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**  
**Para o exercício findo de 31 de dezembro de 2021 e o**  
**período de 13 de janeiro de 2020 à 31 de dezembro de 2020**  
(Valores expressos em milhares de reais)

|                                         | <u>Notas</u> | <u>Cotas<br/>integralizadas</u> | <u>Reserva de<br/>capital</u> | <u>Lucros<br/>acumulados</u> | <u>Total</u>  |
|-----------------------------------------|--------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------|
| Cotas integralizadas                    |              | 53.753                          | -                             | -                            | 53.753        |
| Gastos com emissão de cotas             |              | (241)                           | -                             | -                            | (241)         |
| Reserva de capital                      |              | -                               | 112                           | (112)                        | -             |
| Lucro líquido do exercício              |              | -                               | -                             | 2.861                        | 2.861         |
| Distribuição de resultado no exercício  | 11           | -                               | -                             | (2.705)                      | (2.705)       |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b> |              | <u>53.512</u>                   | <u>112</u>                    | <u>44</u>                    | <u>53.668</u> |
| Cotas integralizadas                    |              | 27.358                          | -                             | -                            | 27.358        |
| Reserva de capital                      |              | -                               | 229                           | (229)                        | -             |
| Lucro líquido do exercício              |              | -                               | -                             | 6.853                        | 6.853         |
| Distribuição de resultado no exercício  | 11           | -                               | -                             | (5.812)                      | (5.812)       |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b> |              | <u>80.870</u>                   | <u>341</u>                    | <u>856</u>                   | <u>82.067</u> |

Carolina Andrea Garisto Gregório  
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

**Fundo de Investimento Imobiliário Athena I**  
**CNPJ 30.567.216/0001-02**

**(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)**  
**CNPJ 44.077.014/0001-89**

**Demonstração dos fluxos de caixa**

**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e o**  
**período de 13 de janeiro de 2020 à 31 de dezembro de 2020**

**Método direto**

(Valores expressos em milhares de reais)

|                                                                   | <b>2021</b>     | <b>2020</b>     |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                 |                 |                 |
| Recebimento de aluguéis                                           | 6.950           | 3.238           |
| Receita financeira                                                | 206             | 27              |
| Pagamento de despesas com propriedades para investimento          | (510)           | -               |
| Pagamento da taxa de administração                                | (318)           | (201)           |
| Pagamento de fornecedores materiais e serviços                    | (415)           | (285)           |
| Recebimento (pagamento) de outras receitas/despesas               | (12)            | (23)            |
| <b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>      | <b>5.901</b>    | <b>2.756</b>    |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>             |                 |                 |
| Aquisições de propriedades para investimentos                     | (27.219)        | (13.845)        |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>     | <b>(27.219)</b> | <b>(13.845)</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>            |                 |                 |
| Cotas integralizadas                                              | 27.358          | 13.683          |
| Recebimento (pagamento) de outros valores                         | (4)             | 3               |
| Pagamento de distribuição de resultado                            | (5.488)         | (2.388)         |
| Recebimento de adiantamento de alugueis                           | 1               | 222             |
| <b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b> | <b>21.867</b>   | <b>11.520</b>   |
| <b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>           | <b>549</b>      | <b>431</b>      |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>        | <b>431</b>      | <b>-</b>        |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício</b>         | <b>980</b>      | <b>431</b>      |

Carolina Andrea Garisto Gregório  
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimentos Imobiliário Athena I (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei 8668 de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, administrado pela BR – Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário S/A. O seu registro de funcionamento foi autorizado em 29 de maio de 2018, de acordo com o OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 318.024/2018, e iniciou suas atividades em 13 de janeiro de 2020.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

Na constituição do Fundo foram emitidas inicialmente 500.000 (quinhentas mil) Cotas, em série única, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante de R\$ 50 milhões de reais, a serem distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

O Fundo tem por objeto buscar proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a sua política de investimentos, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários, preferencialmente, mediante a aquisição de ativos, direitos relativos a tais ativos ou ainda, a participação societária em sociedades que detenham a titularidade de tais ativos ou direitos a eles referentes, tais como: terrenos, imóveis prontos, em fase de construção, sujeitos à construção, à realização de benfeitorias e/ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ações, debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs; cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos imobiliários ou de fundo de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na instrução CVM n.º 401, 29 de novembro de 2003; cotas de outros FIIs; certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; letras hipotecárias; letra de crédito imobiliário; e letras imobiliárias garantidas.

As cotas do Fundo podem ser negociadas na B3 S.A. pelo código FATN11.

**Impactos do COVID-19**

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) considerou que o coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global, confirmando o status de pandemia. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somado ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos, gerando impactos relevantes nos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Até o momento não foi identificado qualquer tipo de reflexo direto/indireto nos preços dos ativos investidos pelo Fundo, o que não garante que os ativos investidos estejam livres de auferirem prejuízo em períodos subsequentes em virtude desse assunto.



## **2. Base elaboração e apresentação das demonstrações financeiras**

Foram elaboradas de acordo com as normas contábeis, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e demais normas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

### **a. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº516/11.

### **b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

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

### **c. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua pela administração do Fundo. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

### **d. Aprovação das demonstrações financeiras**

Em 17 de março de 2022, a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

## **3. Resumo das principais práticas contábeis**

### **Ativos e passivos financeiros**

**Reconhecimento e Mensuração:** O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas Demonstrações financeiras quando, e apenas quando, ele se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis).

**Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/ estimativa para créditos de liquidação duvidosa:** Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de “*impairment*” para esses ativos.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando existente, é constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração do Fundo para cobrir eventuais perdas.



**a. Caixa e Equivalentes de caixa**

Estão representados por saldo de depósitos bancários á vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras estão representadas por investimentos em cotas de fundos de investimentos.

**b. Propriedades para investimento**

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

**c. Avaliação do valor recuperável de ativos - “Impairment”**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

**d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**e. Receita de aluguéis**

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

**f. Reconhecimento de receitas e despesas no resultados**

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorra independente de recebimento ou pagamento.

**g. Lucro por cota**

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas integralizadas em circulação na data de encerramento dos exercícios.



#### 4. Caixas e equivalentes de caixa

| Descrição                           | 2021       | 2020       |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Depósitos bancários à vista (a)     | 227        | 316        |
| Aplicação Financeira - Trust DI (b) | 753        | 115        |
| <b>Total</b>                        | <b>980</b> | <b>431</b> |

(a) Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Itaú S/A e Banco Paulista S/A.

(b) O Fundo efetuou aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, conforme CPC 03, do Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 206 (R\$ 27 em 2020).

#### 5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos conjuntos ocupados, cujo saldo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 era conforme apresentado abaixo:

| Descrição                     | 2021       | 2020       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Aluguéis a Receber            | 179        | 178        |
| Valores a repassar            | 222        | -          |
| Ajuste ao valor de realização | (32)       | (32)       |
| <b>Total</b>                  | <b>369</b> | <b>146</b> |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 7.173 (R\$ 3.384 em 2020).

#### 6. Propriedades para investimento

##### (a) Relação dos Imóveis:

| Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2021   | 2020   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Edifício Atrium I - Rua do Rocio, 220 Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. - conjuntos n° 21 (260,20m²) e 22 (260,20m²), matrículas n° 104.242 e 103.809; conjuntos n° 101 (260,20m²), e n° 102(260,20m²), de matrículas n° 104.243 e 104.244 respectivamente; conjunto n° 111(260,20m²), de matrícula n° 103.969; conjunto n° 92 (260,20m²) de matrícula 104.590. | 25.149 | 17.998 |
| Edifício Conselheiro Paranaguá -Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1234 Bairro Jardim Paulistano em São Paulo/SP. - conjuntos de n° 192, 193, 194 e 195 (347,74 m² área total).                                                                                                                                                                                        | 4.619  | 5.709  |
| Edifício Erika - Rua do Rocio, 351 Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. - conjunto n° 82 (251,03 m²) de matrícula 97.749..                                                                                                                                                                                                                                         | 3.846  | 3.776  |

ADMINISTRADO POR



|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Edifício Setin Tower - Rua Fidêncio Ramos, 100 Bairro Jardim Paulista em São Paulo/SP. O Edifício Setin Tower - conjunto/escritório nº 5 (273,66 m² área total) no 4º andar de matrícula 158241 ; conjunto/escritório nº 08 (área 263,33 m² )no 7º andar de matrícula nº 158.244. | 8.044          | 7.860         |
| Edifício Business Center - Rua Gomes de Carvalho, 1306 Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. - conjunto de nº 151 (288,88 m² área total) de matrícula 129.383.                                                                                                                     | 6.837          | 7.534         |
| Edifício Harvard - Rua Iaiá, nº 150 Bairro Itaim Bibi em São Paulo/SP. - conjunto de nº 131 (228.56 m² ) de matrícula nº 132.541.                                                                                                                                                 | 3.126          | 3.598         |
| Edifício Aeroporto I e II - Rua Funchal, 186 Bairro Jardim Paulista em São Paulo/SP. - conjunto de nº 72 (171,81 m² total) de matrícula nº 21.792, cj 31(83,50 m² ) e 32(83,50 m² ) de matrículas 11.380 e 11.381.                                                                | 4.104          | 2.028         |
| Edifício Olímpia Park -/ Rua Gomes de Carvalho, 1329 Bairro Jardim Paulista em São Paulo/SP. - conjunto nº 102 de matrícula nº 122.047. (396,28 M² área total)                                                                                                                    | 3.116          | 2.792         |
| Edifício Cond. Banco Mercantil do Brasil - Avenida Paulista, 923 Bairro Bela Vista em São Paulo/SP. - conjunto nº 102 (área total 271,71 M²) Vaga 30:(área total 42,48 M²) Vaga 31: (área total 42,48 M²) de matrícula nº 73.373.                                                 | 2.518          | 294           |
| Edifício Spazio JK - Avenida Juscelino Kubitschek, 1726 no Bairro Itaim Bibi em São Paulo/SP. - conjunto nº 113 (área total 369,009 M²) de matrícula nº 149.478.                                                                                                                  | 2.664          | 2.114         |
| Edifício Thera Berrini - Avenida Engenheiro Luis Carlos Berini, 105, Cidade de Monções/SP. Conjuntos 1207 a 1213 (área total 726,056 M² ), matrículas 234.148 a 234.154.                                                                                                          | 6.786          | -             |
| Edifício Arandu - Rua Arizona, 1366, São Paulo/SP.- conjunto nº 82 (área total 463,248 M² ) conjunto 111 (área total 463,248 M²), matrículas 120.973 e 120.968                                                                                                                    | 7.262          | -             |
| Edifício Atrium II - Rua Helena, 235, São Paulo/SP. escritório nº 61. (área total 756,305 M² ), matrícula 117.119                                                                                                                                                                 | 6.073          | -             |
| Edifício Network Empresarial - Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1340, São Paulo/SP. - escritório nº 151 (área total 454,544 M² ) escritório 152 (área total 360,250 M² ) , matrículas 141.508 e 141.509                                                                               | 6.907          | -             |
| Edifício Uchoa Borges - Rua Sansão dos Santos, 76, São Paulo/SP. - escritórios 21 (área total 187,789 M² ) escritório 22 (área total 358,353 M² ) , matrículas 110.223 e 110.222.                                                                                                 | 3.910          | -             |
| Edifício GC Square Corporate – Rua Gomes de Carvalho, 1108 – São Paulo/SP – conjunto 84 (área total 311,051 M²) matrícula 192.537.                                                                                                                                                | 3.682          | -             |
| Edifício Atrium VII - Rua Rócio, 220, São Paulo/SP. - conjunto nº 31 (área total 448,386 M²)., matrícula 174.642.                                                                                                                                                                 | 2.920          | -             |
| Edifício Conselheiro Paranaguá, Av Brigadeiro Faria Lima nº 2223 – São Paulo – SP -conjuntos 52, 53,54, 55,56 - matrícula 18.094, 18095, 18096, 18097,18098.                                                                                                                      | 571            | -             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>102.134</b> | <b>53.703</b> |



Em 31 de dezembro de 2021, as propriedades dos imóveis Edifício Aeroporto II (matrícula 21.792 – 4º CRI), Edifício Olímpia Park (matrícula 122.047 – 4º CRI), Edifício Cond. Banco Mercantil do Brasil (matrícula 73.372 – 4º CRI), Edifício GC Square Corporate (matrícula 192.537) e Edifício Conselheiro Paranaguá (matrículas 18094 a 18.098) ainda não haviam sido transferidas ao Fundo, restando pendente o registro das escrituras de conferência de tais imóveis ao Fundo nas respectivas matrículas.

Tais registros ainda não haviam sido concretizados, pois referidos imóveis foram objeto de mandados de segurança judiciais, os quais ainda se encontram em trâmite junto à Justiça Estadual de São Paulo.

Por meio de referidos mandados de segurança, busca-se, com relação aos imóveis dos Edifícios Aeroporto II e Banco Mercantil, a não incidência do ITBI na operação de integralização de ambos ao patrimônio do Fundo, ao passo que, com relação ao imóvel do Edifício Olímpia Park, objetiva-se a redução do cálculo de ITBI na transação de conferência deste imóvel ao patrimônio do Fundo.

**(b) Movimentação:**

| Descrição                            | Imóveis Acabados |               |
|--------------------------------------|------------------|---------------|
|                                      | 2021             | 2020          |
| Saldo inicial em janeiro             | 53.703           | -             |
| Aquisições                           | 42.433           | 13.874        |
| Aquisições via integralização        | 5.227            | 39.829        |
| Ajuste a valor justo                 | 771              | -             |
| <b>Saldo final em 31 de dezembro</b> | <b>102.134</b>   | <b>53.703</b> |

Valor justo:

A Consult Soluções Patrimoniais, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base Dezembro de 2021.

O método para determinar o valor justo dos imóveis que fizeram parte do portfólio de ancoragem do fundo Athena foi o “da renda”, e não por comparativo de mercado, pelos seguintes motivos: (i) todos os imóveis estão alugados, com contrato atípico, gerando renda por cinco anos. Soma-se ainda o fato do fundo ter promovido, e ainda estar promovendo, as devidas benfeitorias (obras + equipamentos) para customizar as lajes para os inquilinos, caracterizando assim a atipicidade do contrato. Por essa razão, o método de comparação com dados de mercado não é adequado, mas sim o método da renda a partir dos valores de locação dos contratos atípicos já assinados em todas as integralizações feitas.

**7. Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento:**

| <b>Descrição</b>                | <b>2021</b>  | <b>2020</b> |
|---------------------------------|--------------|-------------|
| Juros / Multas recebidos        | 22           | 5           |
| Variações monetárias ativas     | -            | 2           |
| Multas contratuais              | 322          | 410         |
| Descontos recebidos             | 11           | -           |
| Comissões sobre locações        | (43)         | -           |
| Descontos concedidos            | -            | (16)        |
| Despesas bancárias              | -            | (2)         |
| Despesas com IPTU               | (69)         | (86)        |
| Despesas de condomínio          | (194)        | (211)       |
| Manutenção e Reforma            | (65)         | (17)        |
| Serviços de terceiros           | (138)        | (67)        |
| Descontos concedidos - COVID-19 | -            | (13)        |
| Variação monetária passiva      | -            | (21)        |
| Juros de mora                   | (352)        | -           |
| Despesas com securitização      | (4)          | -           |
| <b>Total</b>                    | <b>(510)</b> | <b>(16)</b> |

**8. Fornecedores de Materiais e Serviços**

| <b>Descrição</b>                          | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
| RSM Brasil Auditores Independentes        | 5           | -           |
| JJChaves Contadores Sociedade Simples     | 3           | 3           |
| Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda | 32          | 14          |
| Consult Engenharia e Avaliações Ltda      | 17          | -           |
| Mobitec Moveis Prof. Sob Medida Eireli    | -           | 29          |
| <b>Total</b>                              | <b>57</b>   | <b>46</b>   |

**9. Obrigações por aquisição de imóveis**

**Em 4 de agosto de 2021** o Fundo adquiriu os imóveis abaixo, conforme SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BENS IMÓVEIS, adquiriu de SAGUIA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - EPP, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida dos Eucaliptos nº 217, apartamento 132, bairro Indianópolis, CEP 04517-050, inscrita no CNPJ sob o nº 24.301.190/0001-45, os imóveis a seguir discriminados:

Imóvel A: CONJUNTO Nº 111, localizado no 11º andar do Edifício Arandu, situado na Rua Arizona, nº 1.366, no 30º Subdistrito - Ibirapuera, contendo a área real privativa de 253,65m², a área real comum de divisão não proporcional de 91,75m², correspondente a cinco vagas indeterminadas na garagem, localizadas ou no subsolo ou no andar térreo, para guarda de cinco carros de passeio, com emprego de manobrista, mais a área real comum de divisão proporcional de 117,848m², perfazendo a área real total de 463,248m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 4,5455%". Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 120.968 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 085.526.0031-5.



Imóvel B: Unidade autônoma designado escritório nº 31, localizada no 3º Andar do Edifício AEROPORTO I, situado à Av. Funchal, nº 138, esquina da Av. Cardoso de Mello, no 28º subdistrito – Jardim Paulista, encerrando a área útil de 83.50m², a área comum coberta de 17.57m², a área comum descoberta (jardins) de 18.83m², a área de estacionamento de 30.20m² e a área construída de 143.10m², com uma correspondente fração ideal no terreno de 26.33m², ou seja, 0,027778%.” Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 11.380 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 299.049.0061-0.

Imóvel C: Unidade autônoma designada escritório nº 32, localizada no 3º Andar do Edifício AEROPORTO I, situado à Av. Funchal, nº 138, esquina da Av. Cardoso de Mello, no 28º subdistrito – Jardim Paulista, encerrando a área útil de 83.50m², a área comum coberta de 17.57m², a área comum descoberta (jardins) de 18.83m², a área de estacionamento de 30.20m² e a área construída de 143.10m², com uma correspondente fração ideal no terreno de 26.33m², ou seja, /0,027778%.” Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 11.381 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 299.049.0062-9.

Imóvel D: CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 61, localizado no 6º andar ou 9º pavimento-tipo do EDIFÍCIO ATRIUM II, situado na Rua Helena, nº 235, no 28º Subdistrito-Jardim Paulista, possui área privativa real de 374,740m², área comum de 179,758m², área real de garagem de 202,080m² correspondente a 08 vagas, totalizando a área real construída de 756,305m², cabendo-lhe a fração ideal de 8,6829%, ou seja 104,195m² do terreno. – O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.200,00m²”. Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 117.119 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 299.039.0976-2.

Imóvel E: Número 151, localizado no 15º andar do Ed. Network Empresarial, situado na Av. Dr. Cardoso de Melo, 1340, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa de 230,60 m2, área de garagem (5 vagas) de 118,70 m2, área comum de 105,244 m2, área total de 454,544 m2 e a fração ideal de terreno de 3,7215%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.423,60 m2”. Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 141.508 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 299.079.0044-1.

Imóvel F: Número 152, localizado no 15º andar do Ed. Network Empresarial, situado na Av. Dr. Cardoso de Melo, 1340, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa de 182,00 m2, área de garagem (4 vagas) de 94,96 m2, área comum de 83,29 m2, área total de 360,25 m2 e a fração ideal de terreno de 2,9452%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.423,60 m2”. Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 141.509 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 299.079.0045-1.

Imóvel G: O Escritório nº 22, localizado no 2º andar do "Edifício Uchoa Borges", situado à rua Sansão Alves dos Santos nº76, esquina da rua José Muniz dos Santos, no Bairro do Brooklin Novo, 30º Subdistrito-Ibirapuera, encerrando a área útil de 193,27 metros quadrados, área de garagem de 54,54 metros quadrados e área comum de 110, 543 metros quadrados, e a área total construída de 358,353 metros quadrados, com uma correspondente fração ideal no terreno de 5,5178%, cabendo ao referido escritório o direito ao uso de 03 (três) vagas na garagem de uso comum, em locais indeterminados e o estacionamento subordinado aos serviços de manobristas”. Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 110.222 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 085.450.0210-6.



Imóvel H: O Escritório nº 21, localizado no 2º andar do "Edifício Uchoa Borges", situado à rua Sansão Alves dos Santos nº76, esquina da rua José Muniz dos Santos, no Bairro do Brooklin Novo, 30º Subdistrito-Ibirapuera, encerrando a área útil de 94,80 metros quadrados, área de garagem de 36,36 metros quadrados e área comum de 56,629 metros quadrados, e a área total construída de 187,789 metros quadrados, com uma correspondente fração ideal no terreno de 2,8267%, cabendo ao referido escritório o direito ao uso de 02 (duas) vagas na garagem de uso comum, em locais indeterminados e o estacionamento subordinado aos serviços de manobristas". Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 110.223 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 085.450.0209-2.

Imóvel I: O escritório nº 82, localizado no 8º andar do "EDIFÍCIO ARANDU", situado na Rua Arizona, nº 1.366, no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo área real privativa de 253,65 metros quadrados, a área real comum de divisão não proporcional de 91,75 metros quadrados, correspondente a cinco vagas indeterminadas na garagem, localizados ou no subsolo ou no andar térreo, para guarda de cinco carros de passeio, com emprego de manobrista, mais a área real comum de divisão proporcional de 117,848 metros quadrados, perfazendo a área real total de 463,248 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 4,5455%". Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 120.973 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 085.526.0036-6.

**Em 20 de julho de 2021**, o Fundo adquiriu de Bambu empreendimentos e Participações Ltda., o imóvel referente aos conjuntos 52 a 56 Ed Conselheiro Paranaguá/ localizados na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2223 bairro Pinheiro - São Paulo/SP, conforme Termo de Opção de Compra de Bens Imóveis.

**Em 29 de outubro de 2021** o Fundo adquiriu da empresa Seguia Administração de Bens Ltda., o conjunto 84, localizado no 4º andar, com direito 02(duas) vagas matrícula 192.537, do Edifício GC Square Corporate, situado a rua Gomes de Carvalho 1108, Bairro do Jardim Paulista em São Paulo/SP.

O valor dos imóveis acima mencionados são os seguintes:

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Totais dos imóveis adquiridos:   | R\$    |
| Imóveis adquiridos em 20/07/2021 | 571    |
| Imóveis adquiridos em 04/08/2021 | 26.700 |
| Imóveis adquiridos em 29/10/2021 | 3.682  |

Saldo a pagar, em 31 de dezembro de 2021, dos imóveis adquiridos:

|                                   |               |          |
|-----------------------------------|---------------|----------|
|                                   | 2.021         | 2.020    |
| Imóveis adquiridos em 20/07/2021  | 437           | -        |
| Imóveis adquiridos em 04/08/2021: | 19.584        | -        |
| Imóveis adquiridos em 29/10/2021  | 448           | -        |
|                                   | <u>20.469</u> | <u>-</u> |

|                                   |              |               |
|-----------------------------------|--------------|---------------|
|                                   | Curto Prazo  | Longo Prazo   |
| Imóveis adquiridos em 20/07/2021  | 370          | 67            |
| Imóveis adquiridos em 04/08/2021: | 673          | 18.911        |
| Imóveis adquiridos em 29/10/2021  | 93           | 355           |
|                                   | <u>1.136</u> | <u>19.333</u> |



## 10. Patrimônio líquido

### a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2021 está representado por 811.104 (537.525 em 2020) cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas, totalizando um capital subscrito de R\$ 81.111 (R\$53.753 em 2020).

### b) Séries de cotas do fundo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram subscritas 811.104 (537.525 em 2020) cotas com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais) cada perfazendo um total de R\$ 50.000 (referente a 500.000 cotas) na 1ª emissão e R\$ 31.111 (referente a 311.104 cotas) no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada na 2ª emissão.

| Descrição                               | Quantidade<br>de Cotas<br>integralizadas | Total (R\$<br>mil) |
|-----------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|
| 1ª emissão                              | 500.000                                  | 50.000             |
| 2ª emissão                              | 311.104                                  | 31.111             |
| <b>Total</b>                            | <b>811.104</b>                           | <b>81.111</b>      |
| <b>Gastos com colocações de cotas</b>   |                                          | <b>(241)</b>       |
| <b>Líquido das cotas integralizadas</b> |                                          | <b>80.870</b>      |

### c) Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 811.104 (537.525 em 2020) cotas no montante de R\$241, abaixo descritos:

- gastos com elaboração de prospectos e relatórios;
- remuneração de serviços profissionais de terceiros (advogados, contadores, auditores, consultores, profissionais de bancos de investimento, corretores etc.);
- gastos com publicidade (inclusive os incorridos nos processos de road-shows);
- taxas e comissões;
- custos de transferência;
- custos de registro na CVM, entre outros.

Ressaltamos que não incluem ágios ou deságios na emissão das cotas, despesas financeiras, custos internos administrativos ou custos de carregamento.

### d) Emissão e amortização de cotas

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas Cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve amortização de cotas.

## 11. Política de Distribuição de Resultados

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 31, parágrafo 4º do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O resultado operacional disponível auferido pelo Fundo em cada mês, será distribuído aos cotistas até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados semestrais. As distribuições de resultado serão pagas aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações no 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento.

O Fundo deverá distribuir no mínimo aos seus cotistas, de acordo com o parágrafo 3.º do Artigo 31 do seu regulamento, 95% do resultado operacional disponível, apurado em regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Observado o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por Resultado Operacional Disponível do Fundo o valor do recebimento dos alugueis e demais receitas dos imóveis adquiridos e dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do Fundo, deduzidos os encargos.

Conforme regulamento do Fundo é retido mensalmente 3% (três por cento) das receitas de caixa para o Fundo de Reposição de ativo do cálculo do RODI (demonstrativo mensal apurado para pagamento de rendimento ao cotista). No período findo em 31 de dezembro de 2021 o valor registrado nessa conta era de R\$ 341 (R\$ 112 em 2020)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

| <b>Descrição</b>                                                                                                 | <b>2021</b>  | <b>2020</b>  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| (+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência                                                 | 8.150        | 3.411        |
| (-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência                                                 | (1.297)      | (550)        |
| <b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>                                     | <b>6.853</b> | <b>2.861</b> |
| (-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa                                                        | (1.141)      | (146)        |
| (+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa                                                        | 83           | 41           |
| (+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente | 146          | -            |
| (-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente | (41)         | -            |
| <b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>                                                      | <b>5.900</b> | <b>2.756</b> |
| Resultado mínimo a distribuir (95%)                                                                              | 5.604        | 2.618        |
| <b>Movimentação da Distribuição a Pagar:</b>                                                                     |              |              |
| <b>Descrição</b>                                                                                                 | <b>2021</b>  | <b>2020</b>  |
| Saldo inicial não distribuído                                                                                    | 317          | -            |
| Rendimentos propostos no exercício                                                                               | 5.812        | 2.705        |
| Rendimentos pagos no exercício                                                                                   | (5.488)      | (2.388)      |
| Saldo pendente de distribuição                                                                                   | <b>641</b>   | <b>317</b>   |
| Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo                                                        | 98,50%       | 98,14%       |

ADMINISTRADO POR



## 12. Rentabilidade

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

| Período                | Patrimônio Líquido Médio | Valor Patrimonial da quota | Rentabilidade Média (%) |
|------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 30 de junho de 2020    | 41.330                   | 99,6377                    | 2,0784                  |
| 31 de dezembro de 2020 | 45.197                   | 99,8417                    | 6,3291                  |
| 30 de junho de 2021    | 59.446                   | 100,1428                   | 4,4115                  |
| 31 de dezembro de 2021 | 69.441                   | 101,1796                   | 9,8692                  |

(\*) A rentabilidade foi calculada com base no resultado do exercício sobre o valor do patrimônio líquido médio.

## 13. Taxa de administração

A Administradora receberá pela prestação de serviços de gestão e administração do Fundo, remuneração anual equivalente a 0,80% (oito décimos por cento) do Patrimônio Líquido Contábil do Fundo ao ano, preservado o valor mínimo mensal de R\$18 mil reais. A remuneração prevista deve ser calculada à razão de 1/12 avos sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente.

Os valores mínimos de Taxa de Administração estabelecidos serão reajustados anualmente em janeiro, pela variação positiva do índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), a partir do mês subsequente do início das atividades do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a taxa de administração totalizou R\$ 319 (R\$ 225 em 2020) e representou 0,46% (0,50% em 2020) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar a Administradora em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 26 (R\$ 25 em 2020).

## 14. Serviços de terceiros

| Descrição                           | 2021         | 2020         |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Honorários advocatícios             | (6)          | (53)         |
| Honorários auditoria                | (15)         | (9)          |
| Honorários contabilidade            | (37)         | (29)         |
| Honorários outras pessoas jurídicas | (9)          | (1)          |
| Consultoria e assessoria            | (266)        | (130)        |
| Honorários com avaliações           | (28)         | (2)          |
| Taxa B3                             | (10)         | (40)         |
| Taxa de custódia                    | (27)         | (6)          |
| Taxa de escrituração de cotas       | -            | (14)         |
| Taxa de fiscalização CVM            | (15)         | (10)         |
| Taxa Anbima                         | (1)          | (4)          |
| <b>Total</b>                        | <b>(414)</b> | <b>(298)</b> |



## 15. Despesas administrativas

| Descrição                   | 2021       | 2020       |
|-----------------------------|------------|------------|
| Despesas bancárias          | (6)        | (3)        |
| Despesas legais e judiciais | (3)        | -          |
| Despesas cartorárias        | -          | (3)        |
| <b>Total</b>                | <b>(9)</b> | <b>(6)</b> |

## 16. Tributação

### *Fundo:*

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 o Fundo deve atender aos seguintes requisitos:

- i. Distribuir 95% de seu resultado de caixa aos cotistas a cada semestre;
- ii. Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo;

### *Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:*

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

## 17. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração das cotas

A escrituração das cotas do Fundo, é de responsabilidade da BR-Capital DTVM S.A.

O Fundo é administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que também é responsável pelos serviços de tesouraria.



## **18. Fatores de riscos**

### ***Riscos relacionados à rentabilidade do investimento***

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas líquidas provenientes das locações dos imóveis pertencentes ao Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

### ***Risco de liquidez***

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

### ***Riscos Tributários***

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### ***Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento***

#### ***i. Risco de desapropriação***

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) pertencentes ao Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

#### ***ii. Risco de sinistro***

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis pertencentes ao Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

#### ***iii. Riscos relativos à atividade comercial***

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situam os imóveis pertencentes ao Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

### ***Demais Riscos***

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



## **19. Instrumentos financeiros**

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

## **20. Transações com partes relacionadas**

### **Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas, com exceção da Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda., mencionada na Nota Explicativa 12, no item Consultoria e assessoria.

## **21. Demandas judiciais**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2021 não há registro de demandas judiciais ou extra-judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

## **22. Divulgação de informações**

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

## **23. Outras informações**

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que a auditoria do exercício de 2021 está sendo prestada pela empresa RSM Brasil Auditores Independentes S/S, a qual presta exclusivamente serviços relacionados à auditoria das demonstrações financeiras.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses de deste.

## **24. Eventos Subsequentes**

### **Propriedades para Investimento**

Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis, em 22/12/2021 ocorreu a compra entre o Fundo e Saguia Administradora de Bens das seguintes propriedades: salão comercial nº E6-B e 06 vagas de garagem do Edifício Montreal, pelo valor de R\$ 3.690 e o escritório nº 31 do Edifício Maximum Office Center pelo valor de R\$ 7.873. A efetiva posse e registro na contabilidade dos imóveis ocorreu em 03 de janeiro de 2022.

### **Emissão privada de CCI a resgatar**

O Fundo emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário com lastro em aluguéis a receber, conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL, tendo como Custodiante a empresa Vórtex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., cujo efetivo recebimento ocorreu em 31 de janeiro de 2022, pelo valor líquido de R\$ 13.694.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I  
CNPJ/MF 30.567.216/0001-02

ADMINISTRADO POR



**BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A  
ADMINISTRADORA DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I**

Carolina Andrea Garisto Gregório  
Diretora

João Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP



BRC Renda Corporativa Fundo de  
Investimento Imobiliário  
(CNPJ 30.567.216/0001-02)

Demonstrações financeiras acompanhadas do  
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023



## BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário

### Índice

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



## Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administrador do

**BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado por BR-Capital DTVM S.A.)

São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2023, 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, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### Base para opinião

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

### Ênfase

#### Transferência de propriedade nas matrículas dos imóveis adquiridos pelo Fundo

Conforme nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2023 as matrículas de determinados imóveis ainda não contemplavam a transferência das respectivas propriedades ao patrimônio do Fundo, em função das razões divulgadas na referida nota explicativa. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### **Principais assuntos de auditoria**

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

### **Investimentos em propriedades para investimento**

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía R\$ 349.884 mil em propriedades para investimento (121,14% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.b.

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

### **Como nossa auditoria endereçou esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

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

### **Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras**

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

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

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



Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo 21 de março de 2024.

Anderson Marques Yoshimura  
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

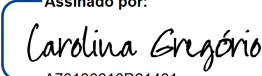
RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-030.002/O-7



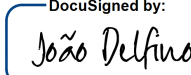
BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário  
CNPJ 30.567.216/0001-02  
(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)  
CNPJ 44.077.014/0001-89

Balanço patrimonial dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

| ATIVO                                 | Notas | 2023    | %PL     | 2022    | %PL     | PASSIVO                               | Notas | 2023    | %PL     | 2022    | %PL     |
|---------------------------------------|-------|---------|---------|---------|---------|---------------------------------------|-------|---------|---------|---------|---------|
| Circulante                            |       | 12.323  | 4,26%   | 7.566   | 6,28%   | Circulante                            |       | 12.481  | 4,32%   | 4.404   | 3,66%   |
| Caixa e equivalentes de caixa         | 4     | 4.109   | 1,42%   | 5.562   | 4,62%   | Taxa de administração a pagar         | 14    | 114     | 0,03%   | 32      | 0,02%   |
| Contas a receber de aluguéis          | 5     | 2.006   | 0,69%   | 1.104   | 0,92%   | Fornecedores de materiais e serviços  | 8     | 269     | 0,09%   | 366     | 0,30%   |
| Impostos a compensar                  |       | 6       | 0,00%   | 6       | 0,00%   | Distribuição de resultados a pagar    | 12    | 2.357   | 0,82%   | 1.120   | 0,93%   |
| Contas a receber por venda de imóveis |       | 6.200   | 2,15%   | -       | 0,00%   | Obrigações por aquisições de imóveis  | 9     | 9.500   | 3,29%   | 2.624   | 2,18%   |
| Outros valores a receber              |       | 2       | 0,00%   | 894     | 0,74%   | Adiantamentos de clientes             |       | 241     | 0,08%   | 262     | 0,22%   |
| Não Circulante                        |       | 351.607 | 121,74% | 177.071 | 147,17% | Não Circulante                        |       | 62.624  | 21,68%  | 59.913  | 49,79%  |
| Depósitos judiciais                   |       | 1.723   | 0,60%   | -       | 0,00%   | Obrigações por aquisições de imóveis  | 9     | 47.149  | 16,32%  | 45.125  | 37,50%  |
| Investimento                          |       | 349.884 | 121,14% | 177.071 | 147,17% | Emissão privada de CCI a resgatar     | 10    | 15.096  | 5,23%   | 14.420  | 11,98%  |
| Propriedades para investimento        |       |         |         |         |         | Adiantamentos de clientes             |       | 48      | 0,02%   | 102     | 0,08%   |
| Imóveis acabados                      | 6     | 349.884 | 121,14% | 177.071 | 147,17% | Outras contas a pagar                 |       | 331     | 0,11%   | 266     | 0,22%   |
|                                       |       |         |         |         |         | Patrimônio líquido                    | 11    | 288.825 | 100,00% | 120.320 | 100,00% |
|                                       |       |         |         |         |         | Cotas integralizadas                  | 11.b  | 260.715 | 90,27%  | 121.278 | 100,80% |
|                                       |       |         |         |         |         | Reserva de capital                    | 12    | 1.534   | 0,53%   | 790     | 0,66%   |
|                                       |       |         |         |         |         | Lucros acumulados                     |       | 26.576  | 9,20%   | (1.748) | -1,46%  |
| Total do ativo                        |       | 363.930 | 126,00% | 184.637 | 153,45% | Total do passivo e patrimônio líquido |       | 363.930 | 126,00% | 184.637 | 153,45% |

Assinado por:  
  
A79136616D21481...  
Carolina Andrea Garisto Gregório  
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DocuSigned by:  
  
3212D0734B864AC...  
João Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 015022/O-3°S°SP

**BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ 30.567.216/0001-02**  
**(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)**  
**CNPJ 44.077.014/0001-89**

#### **Demonstração do resultado**

**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

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

|                                                               | <b>Notas</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|---------------------------------------------------------------|--------------|------------------|------------------|
| <b>Propriedades para investimento</b>                         |              |                  |                  |
| Receita de aluguéis                                           | 5            | 20.935           | 14.112           |
| Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento | 7            | (6.509)          | (4.773)          |
| Ajuste a Valor Justo                                          | 6b           | 16.314           | (584)            |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>    |              | <b>30.740</b>    | <b>8.755</b>     |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>           |              | <b>30.740</b>    | <b>8.755</b>     |
| <b>Resultado de ativos financeiros</b>                        |              |                  |                  |
| Receita financeira                                            | 4            | 400              | 637              |
| <b>Outras receitas/ (despesas) operacionais:</b>              |              |                  |                  |
| Despesa com taxa de administração                             | 14           | (438)            | (302)            |
| Serviços de terceiros                                         | 15           | (1.396)          | (740)            |
| Despesas administrativas                                      | 16           | (97)             | (30)             |
| Despesas tributárias                                          |              | (140)            | (115)            |
| Despesas financeiras                                          |              | (2)              | (1)              |
| Outras receitas                                               |              | 67               | -                |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                             |              | <b>29.134</b>    | <b>8.204</b>     |
| <b>Quantidade de cotas em circulação</b>                      |              | <b>2.781.102</b> | <b>1.215.179</b> |
| <b>Lucro por cota (em reais)</b>                              |              | <b>10,48</b>     | <b>6,75</b>      |

Assinado por:

*Carolina Gregório*

A79136616D21481...

Carolina Andrea Garisto Gregório  
 BR-Capital DTVM S/A - Diretora

DocuSigned by:

*João Delfino*

3212D0734B864AC...

João Delfino Serres Chaves  
 Contador CRC 015022/O-3"S"SP

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário  
CNPJ 30.567.216/0001-02  
(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)  
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Valores expressos em milhares de reais)

|                                                  | Notas | Cotas<br>integralizadas | Reserva de<br>capital | Lucros<br>acumulados | Total          |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------------|-----------------------|----------------------|----------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>          |       | <b>80.870</b>           | <b>341</b>            | <b>856</b>           | <b>82.067</b>  |
| Cotas integralizadas                             |       | 40.408                  | -                     | -                    | 40.408         |
| Reserva de capital                               |       | -                       | 449                   | (449)                | -              |
| Lucro líquido do exercício                       |       | -                       | -                     | 8.204                | 8.204          |
| Distribuição de resultado no exercício           | 12    | -                       | -                     | (10.359)             | (10.359)       |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>          |       | <b>121.278</b>          | <b>790</b>            | <b>(1.748)</b>       | <b>120.320</b> |
| Cotas integralizadas                             |       | 139.437                 | -                     | -                    | 139.437        |
| Reserva de capital                               |       | -                       | 744                   | (744)                | -              |
| Lucro líquido do exercício                       |       | -                       | -                     | 29.134               | 29.134         |
| Distribuição de resultado no exercício           | 12    | -                       | -                     | (17.184)             | (17.184)       |
| Incorporação do Fundo Brazil Real Estate Victory |       | -                       | -                     | 17.118               | 17.118         |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>          |       | <b>260.715</b>          | <b>1.534</b>          | <b>26.576</b>        | <b>288.825</b> |

Carolina Andrea Garisto Gregório  
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Assinado por:  
  
A79136616D21481...

DocuSigned by:  
  
3212D0734B864AC...

BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário  
CNPJ 30.567.216/0001-02  
(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)  
CNPJ 44.077.014/0001-89

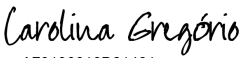
Demonstração dos fluxos de caixa  
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
Método direto  
(Valores expressos em milhares de reais)

|                                                                                   | 2023           | 2022            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                                 |                |                 |
| Recebimento de aluguéis                                                           | 19.958         | 13.519          |
| Receita financeira                                                                | 400            | 632             |
| Pagamento de despesas com propriedades para investimento                          | (4.842)        | (3.133)         |
| Pagamento da taxa de administração                                                | (356)          | (297)           |
| Pagamento de fornecedores materiais e serviços                                    | (1.509)        | (847)           |
| Recebimento (pagamento) de outras receitas/despesas                               | 32             | 874             |
| <b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>                      | <b>13.683</b>  | <b>10.748</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>                             |                |                 |
| Aquisições de propriedades para investimentos                                     | (6.016)        | (16.557)        |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>                     | <b>(6.016)</b> | <b>(16.557)</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>                            |                |                 |
| Cotas integralizadas                                                              | 3.969          | 6.577           |
| Recebimento por Emissão privada de CCI                                            | -              | 13.694          |
| Pagamento de distribuição de resultado                                            | (15.947)       | (9.880)         |
| Recebimento de valores por incorporação                                           | 2.858          | -               |
| <b>Caixa líquido (aplicado nas)/ proveniente das atividades de financiamentos</b> | <b>(9.120)</b> | <b>10.391</b>   |
| <b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>                           | <b>(1.453)</b> | <b>4.582</b>    |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício                               | 5.562          | 980             |
| Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício                                | 4.109          | 5.562           |

Carolina Andrea Garisto Gregório  
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 015022/O-3"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Assinado por:  
  
A79136616D21481...

DocuSigned by:  
  
3212D0734B864AC...

BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/MF 30.567.216/0001-02

ADMINISTRADO POR



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**1. Contexto operacional**

O BRC Renda Corporativa Fundo de Investimentos Imobiliário (“Fundo”) (anteriormente denominado Fundo de Investimentos Imobiliário Athena I), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei 8668 de 25 de junho de 1993 e pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23 e 187/23, e que revogou a Instrução CVM nº 472/08, e pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 517/11, administrado pela BR – Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário S/A. O seu registro de funcionamento foi autorizado em 29 de maio de 2018, de acordo com o OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 318.024/2018, e iniciou suas atividades em 13 de janeiro de 2020.

Conforme Ata da Consulta Formal aos Cotistas publicada em 20 de julho de 2023 e respondida até 04 de agosto de 2023, foi aprovada a alteração do nome do Fundo que passou a denominar-se BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

Na constituição do Fundo foram emitidas inicialmente 500.000 (quinhentas mil) Cotas, em série única, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante de R\$ 50 milhões de reais, a serem distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09 à época (revogada pela Resolução CVM 160/22).

O Fundo tem por objeto buscar proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a sua política de investimentos, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários, preferencialmente, mediante a aquisição de ativos, direitos relativos a tais ativos ou ainda, a participação societária em sociedades que detenham a titularidade de tais ativos ou direitos a eles referentes, tais como: terrenos, imóveis prontos, em fase de construção, sujeitos à construção, à realização de benfeitorias e/ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ações, debentures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs; cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos imobiliários ou de fundo de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na instrução CVM nº 401, 29 de novembro de 2003 (revogada pela Resolução CVM 84/22); cotas de outros FIIs; certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; letras hipotecárias; letra de crédito imobiliário; e letras imobiliárias garantidas.

As cotas do Fundo podem ser negociadas na B3 S.A. pelo código FATN11.

**BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ/MF 30.567.216/0001-02

ADMINISTRADO POR



### Reestruturação societária

Em 22 de setembro de 2023, conforme deliberado pela Ata de Consulta Formal aos Cotistas do Fundo **Brazil Real Estate Victory Fund I**, foi aprovada a sua incorporação ao Fundo nos termos da publicação de **FATO RELEVANTE** datado de 22 de setembro de 2023 de acordo com a Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008 (revogada pela Resolução CVM 175/22), bem como de acordo com a Política de Divulgação de Fatos Relevantes e de acordo com a Consulta Formal convocada em 22 de setembro de 2023, nos termos do artigo 47 do regulamento do Fundo.

O patrimônio líquido do Brazil Real Estate Victory Fund I – Fundo de Investimento Imobiliário foi avaliado em 22 de setembro de 2023, com base no valor contábil, pelo montante de R\$ 17.118. O acervo líquido contábil está apresentado como segue:

| ATIVO                               | 22/09/2023    | %PL            | PASSIVO                            | 22/09/2023    | %PL            |
|-------------------------------------|---------------|----------------|------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                   | <b>9.058</b>  | <b>52,92%</b>  | <b>Patrimônio líquido</b>          | <b>17.118</b> | <b>100,00%</b> |
| Contas a receber - venda de imóveis | 6.200         | 36,22%         |                                    |               |                |
| Outros valores a receber            | 2.858         | 16,70%         |                                    |               |                |
| <b>Não Circulante</b>               | <b>8.060</b>  | <b>47,08%</b>  |                                    |               |                |
| <b>Investimento</b>                 | <b>8.060</b>  | <b>47,08%</b>  |                                    |               |                |
| Propriedades para investimento      | 8.060         | 47,08%         |                                    |               |                |
| <b>Total do ativo</b>               | <b>17.118</b> | <b>100,00%</b> | <b>Total do patrimônio líquido</b> | <b>17.118</b> | <b>100,00%</b> |

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

Foram elaboradas de acordo com as normas contábeis, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e demais normas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliários.

### a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimento que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº516/11.

### b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

### c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua pela administração do Fundo. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

### d. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 21 de março de 2024, a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/MF 30.567.216/0001-02

ADMINISTRADO POR



### 3. Resumo das políticas contábeis materiais

#### Ativos e passivos financeiros

**Reconhecimento e Mensuração:** O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando, e apenas quando, ele se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis).

**Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/ estimativa para créditos de liquidação duvidosa:** Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de “impairment” para esses ativos.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando existente, é constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração do Fundo para cobrir eventuais perdas.

#### a. Caixa e Equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras estão representadas por investimentos em cotas de fundos de investimentos.

#### b. Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

#### c. Avaliação do valor recuperável de ativos - “Impairment”

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

**BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ/MF 30.567.216/0001-02

ADMINISTRADO POR



**d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**e. Receita de aluguéis**

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

**f. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado**

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorra, independente de recebimento ou pagamento.

**g. Lucro por cota**

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas integralizadas em circulação na data de encerramento dos exercícios.

**4. Caixas e equivalentes de caixa**

| <b>Descrição</b>                    | <b>2023</b>  | <b>2022</b>  |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Depósitos bancários à vista (a)     | 139          | 432          |
| Aplicação Financeira - Trust DI (b) | 3.970        | 5.130        |
| <b>Total</b>                        | <b>4.109</b> | <b>5.562</b> |

(a) Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Itaú S/A e Banco Paulista S/A.

(b) O Fundo efetuou aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, conforme CPC 03, do Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 400 (R\$ 637 em 2022).

**BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ/MF 30.567.216/0001-02

ADMINISTRADO POR



## 5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos conjuntos ocupados, cujo saldo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 era conforme apresentado abaixo:

| <b>Descrição</b>              | <b>2023</b>  | <b>2022</b>  |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Aluguéis a Receber            | 1.232        | 438          |
| Valores a repassar            | 806          | 698          |
| Ajuste ao valor de realização | (32)         | (32)         |
| <b>Total</b>                  | <b>2.006</b> | <b>1.104</b> |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 20.935 (R\$ 14.112 em 2022).

## 6. Propriedades para investimento

### (a) Relação dos Imóveis:

| <b>Descrição</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Edifício Atrium I - Rua do Rocio, 220 Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. - conjuntos n° 21 (260,20m <sup>2</sup> ) e 22 (260,20m <sup>2</sup> ), matrículas n° 104.242 e 103.809; conjuntos n° 101 (260,20m <sup>2</sup> ) n° 102 (260,20m <sup>2</sup> ), de matrículas n° 104.243 e 104.244e 104.244 respectivamente; conjunto n° 111 de matrícula n° 103.969. | 29.156      | 27.112      |
| Edifício Conselheiro Paranaguá -Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1234 Bairro Jardim Paulistano em São Paulo/SP. - conjuntos de n° 41,42,43,44,45,46, 192, 193, 194 e 195 (1.533,01 m <sup>2</sup> área total).                                                                                                                                                       | 12.035      | 11.163      |
| Edifício Erika - Rua do Rocio, 351 Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. - conjunto n° 82 (251,03 m <sup>2</sup> área total).                                                                                                                                                                                                                                       | 4.248       | 3.889       |
| Edifício Setin Tower - Rua Fidêncio Ramos, 100 Bairro Jardim Paulista em São Paulo/SP. O Edifício Setin Tower - conjunto/escritório n° 5 (273,66 m <sup>2</sup> área total) no 4° andar; conjunto/escritório n° 08 (263,33 m <sup>2</sup> área total) no 7° andar de matrícula n° 158.244.                                                                         | 9.447       | 8.641       |
| Edifício Business Center - Rua Gomes de Carvalho, 1306 Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. - conjunto de n° 151 (450,00 m <sup>2</sup> área total).                                                                                                                                                                                                               | 8.311       | 7.430       |
| Edifício Harvard - Rua Iaiá, n° 150 Bairro Itaim Bibi em São Paulo/SP. - conjunto de n° 131 (228.56 m <sup>2</sup> área total) de matrícula n° 132.541.                                                                                                                                                                                                            | 3.586       | 3.298       |
| Edifício Aeroporto II - Rua Funchal, 186 Bairro Jardim Paulista em São Paulo/SP. - conjunto de n° 72 (71,96 m <sup>2</sup> total) de matrícula n° 21.792. Edifício Aeroporto I – Rua Funchal 573- cj 31( 83,50 m <sup>2</sup> e 32 ( 83,50 m <sup>2</sup> )                                                                                                        | 5.165       | 4.682       |
| Edifício Olímpia Park -/ Rua Gomes de Carvalho, 1329 Bairro Jardim Paulista em São Paulo/SP. - conjunto n° 102 de matrícula n° 122.047. (396,28 M <sup>2</sup> área total)                                                                                                                                                                                         | 3.550       | 3.208       |

**BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ/MF 30.567.216/0001-02

ADMINISTRADO POR



|                                                                                                                                                                                                                                   |        |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Edifício Cond. Banco Mercantil do Brasil - Avenida Paulista, 923 Bairro Bela Vista em São Paulo/SP. - conjunto nº 102 (área total 271,71 M²) Vaga 30:(área total 42,48 M²) Vaga 31: (área total 42,48 M²) de matrícula nº 73.373. | 3.143  | 2.926  |
| Edifício Spazio JK - Avenida Juscelino Kubitschek, 1726 no Bairro Itaim Bibi em São Paulo/SP. - conjunto nº 113 (área total 369,009 M²) de matrícula nº 149.478.                                                                  | 3.062  | 2.882  |
| Edifício Thera Berrini - Avenida Engenheiro Luís Carlos Berini, 105, Cidade de Monções/SP. Conjuntos 1207 a 1213 (área total 726,056 M²)                                                                                          | 7.587  | 7.150  |
| Edifício Arandu - Rua Arizona, 1366, São Paulo/SP.- conjunto nº 82 (área total 463,248 M²) conjunto 111 (área total 463,248 M²)                                                                                                   | 8.734  | 7.963  |
| Edifício Atrium II - Rua Helena, 235, São Paulo/SP. escritório nº 61. (área total 756,305 M²)                                                                                                                                     | 6.832  | 6.262  |
| Edifício Network Empresarial - Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1340, São Paulo/SP. - escritório nº 151 (área total 454,544 M²) escritório 152 (área total 360,250 M²)                                                                | 7.709  | 7.231  |
| Edifício Uchoa Borges - Rua Sansão dos Santos, 76, São Paulo/SP. - escritórios 21 (área total 187,789 M²) escritório 22 (área total 358,353 M²)                                                                                   | 4.794  | 4.419  |
| Edifício GC Square Corporate Rua Gomes de Carvalho, 1108 Cj 82 com 139,82 m2 e Cj 84 com 152,19 m2 - São Paulo/SP.                                                                                                                | 6.869  | 6.340  |
| Edifício Atrium VII - Rua Pequetita 215 e 235 Cj 31 - São Paulo/SP. Com 448,386 m2 matrícula 174.642.                                                                                                                             | 4.037  | 3.726  |
| Edifício Conselheiro Paranaguá na Av Brig. Faria Lima, 2223 cjs 52 a 56 - Pinheiro - São Paulo/SP. (Opção de Compra)                                                                                                              | -      | 571    |
| Edifício Montreal - Rua Funchal, 1608 Sl E6-B, N°G-34, N°G64, N°G65, N°G66, G67A / G67B com 315,17 m2 - São Paulo - SP                                                                                                            | 3.959  | 3.508  |
| Edifício Maximum Office Center -Rua Cardoso de Melo, 1608 cj 31 e Escritório 71 e 72 com 948,04 m2 - Jardim Paulista - São Paulo - SP                                                                                             | 16.902 | 15.255 |
| Edifício Manhattan - Rua Tabapuã, 627 Cj 92 com 72,99 m2 e Cj 94 com 76,87 m2 - Jardim Paulista - São Paulo - SP                                                                                                                  | 2.297  | 2.075  |
| Edifício Iracema - Rua Dr Renato Paes Barros, 717 Cj 101 com 100,39 m2 e Cj 102 com 100,39 m2 - Jardim Paulista - São Paulo - SP                                                                                                  | 3.598  | 3.281  |
| Edifício Fortaleza - Av Engº Luiz Carlos Berrini, 1461 Escritório 101 com 244,52 m2 - São Paulo - SP                                                                                                                              | 3.541  | 3.104  |
| Edifício Avenida Paulista - Av Paulista, 2022, 2206, 2212, 2218, 2224 e 2230 Cj 90 Salas 91 a 96 e 4 Vagas com 629,01 m2 São Paulo - SP                                                                                           | 8.062  | 7.982  |
| Edifício Lafayette - Rua Tabapuã, 500 Escritórios 111 / 112 / 113 e 114 com 285,04 m2 - São Paulo - SP                                                                                                                            | 5.776  | 5.264  |
| Edifício Francisco Lopes -Rua Dr Cardoso de Mello, 1855 cj 52 - Jardim Paulista São Paulo SP, com 384,81 m2.                                                                                                                      | 6.928  | 6.638  |

**BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ/MF 30.567.216/0001-02

ADMINISTRADO POR



|                                                                                                                                 |        |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
| Edifício Nações Unidas - Av Nações Unidas, 11857<br>Escritório 151 e 152 - Ibirapuera São Paulo SP com 509,60 m2                | 9.275  | 8.448 |
| Edifício Columbus - Alameda Campinas, 457 e 463 Cj 02A e Cj 02B - Bela Vista São Paulo SP com 203,30 m2                         | 2.857  | 2.623 |
| Ed Plaza I - Conj 62 + 8 Vagas de garagem Rua James Joule, 92 Ibirapuera São Paulo SP com 324,84 m2                             | 5.960  | -     |
| Ed Bueno Business Tower Escritório 141 e 142 Av Dr Cardoso de Melo, 1336 Jardim Paulista São Paulo SP com 1.125,40 m2           | 10.830 | -     |
| Ed Plaza I Escritorio 41 + 7 Vagas Garagem Rua James Joule nº 92, Ibirapuera São Paulo SP com 324,84m2                          | 5.590  | -     |
| Ed Spazio Centrale Cjs 71 e 72 + 8 Vagas Garagem Alameda Itu, 852 Jardim Paulista São Paulo SP com 744,20 m2                    | 5.010  | -     |
| Ed Mykonos Cjs 51 e 52 + 12 Vagas Garagem Rua Gomes de Carvalho, 1356 Jardim Paulista São Paulo SP com 572,07 m2                | 11.690 | -     |
| Ed Atrium VIII Cjs 11 e 12 + 7 Vagas Garagem Rua Fidêncio Ramos, 213 Jardim Paulista São Paulo SP com área total de 1.147,75 m2 | 9.180  | -     |
| Ed Atrium VIII Cj 51 Rua Fidêncio Ramos, 213 - Jd. Paulista São Paulo SP com 591,49 m2                                          | 5.020  | -     |
| Ed Result Corporate Plaza Cj 111 Rua Joaquim Floriano, 413 Jardim Paulista São Paulo SP com 563,03 m2                           | 4.900  | -     |
| Ed Atrium IV Cjs 21 e 23 Rua Helena, 260 Jardim Paulista São Paulo SP com 509,67 m2                                             | 3.280  | -     |
| Ed Joaquim Floriano Cjs 121 e 122 + 14 Vagas Garagem Rua Joaquim Floriano, 100 Jardim Paulista São Paulo SP com 1.113,76 m2     | 8.890  | -     |
| Ed Parque Paulista Cjs 101 e 102 Rua Alameda Santos, 1940 São Paulo SP com 575,06 m2                                            | 12.450 | -     |
| Ed Atrium Jardins Cjs 1501 a 1511 + 12 Vagas Garagem Rua Cristiano Viana nº 401 Jardim América São Paulo SP com 664,93 m2       | 14.650 | -     |
| Ed Brasif Cj 31 Rua Luigi Galvani, 146 Ibirapuera São Paulo SP 659,7990 m2                                                      | 4.709  | -     |
| Ed The Taj Office Tower Cjs 111, 113 e 114 Rua Casa do Ator, 1117 Jardim Paulista São Paulo SP com 455,04 m2                    | 7.489  | -     |
| Edifício Conselheiro Paranaguá na Av Brig. Faria Lima, 2223 cjs 52 a 56 com 430,69 m2 - Pinheiro - São Paulo/SP.                | 4.705  | -     |
| Ed Millennium Cjs 131 e 132 Av Brigadeiro Faria Lima, 3015 Jardins Paulista SP com 362,34 m2                                    | 8.300  | -     |
| Ed Beira Rio Cj. 51 Rua Beira rio, 57 São Paulo SP com 286,13 m2                                                                | 4.449  | -     |
| Ed Setin Tower Cj 14 Rua Fidêncio Ramos, 100 São Paulo SP com 244,39 m2                                                         | 4.415  | -     |

**BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ/MF 30.567.216/0001-02

ADMINISTRADO POR



|                                                                                  |                |                |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ed Francisco Lopes cj 51 Av Dr Cardoso Melo, 1.855 São Paulo SP com 384,81 m2    | 6.734          | -              |
| Ed Santa Filipa Cj 120 Av Paulista, 68 Bela Vista São Paulo SP com 467,80 m2     | 8.476          | -              |
| Ed Atrium II Cj 111 Rua Helena, 235 Jardim Paulista São Paulo SP com 1.186,41 m2 | 11.697         | -              |
|                                                                                  | <b>349.884</b> | <b>177.071</b> |

Em 31 de dezembro de 2023, as propriedades dos imóveis Edifício Aeroporto II (matrícula 21.792 – 4º CRI), Edifício Olímpia Park (matrícula 122.047 – 4º CRI), Edifício Cond. Banco Mercantil do Brasil (matrícula 73.372 – 4º CRI), Edifício GC Square Corporate (matrícula 192.537) e Edifício Conselheiro Paranaguá (matrículas 18094 a 18.098) ainda não haviam sido transferidas ao Fundo, restando pendente o registro das escrituras de conferência de tais imóveis ao Fundo nas respectivas matrículas.

Tais registros ainda não haviam sido concretizados, pois referidos imóveis foram objeto de mandados de segurança judiciais, os quais ainda se encontram em trâmite junto à Justiça Estadual de São Paulo.

Por meio de referidos mandados de segurança, busca-se, com relação aos imóveis dos Edifícios Aeroporto II e Banco Mercantil, a não incidência do ITBI na operação de integralização de ambos ao patrimônio do Fundo, ao passo que, com relação ao imóvel do Edifício Olímpia Park, objetiva-se a redução do cálculo de ITBI na transação de conferência deste imóvel ao patrimônio do Fundo.

As propriedades dos imóveis integralizados pelo Brazil Real Estate Victory Fund I – FII em 08 setembro de 2023, ( Edifício Bueno Bussiness Tower conjuntos 141 e 142, Edifício Mykonos conjuntos 51 e 52) e os Imóveis integralizados em 11/09/2023 pela Saguia Administradora de Bens Ltda (Edifício Brasif conjunto 31, Edifício The Taj Office Tower conjuntos 111, 113 e 114, Edifício Paranaguá conjuntos 52 a 56), estão em processo de transferência do registro das escrituras e matrículas para o BRC Renda Corporativa FII.

**(b) Movimentação:**

| <b>Descrição</b>                     | <b>Imóveis Acabados</b> |                |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------|
|                                      | <b>2023</b>             | <b>2022</b>    |
| <b>Saldo inicial em janeiro</b>      | 177.071                 | 102.134        |
| Aquisições                           | 15.125                  | 39.167         |
| Aquisições via integralização        | 130.319                 | 33.831         |
| Aquisições via incorporação          | 8.060                   | -              |
| Benfeitorias                         | 2.995                   | 2.523          |
| Ajuste a valor justo                 | 16.314                  | (584)          |
| <b>Saldo final em 31 de dezembro</b> | <b>349.884</b>          | <b>177.071</b> |

**Valor justo:**

A Consult Soluções Patrimoniais, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base novembro de 2023 (dezembro de 2022 para o exercício 31 de dezembro de 2022).

**BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ/MF 30.567.216/0001-02

ADMINISTRADO POR



O método para determinar o valor justo dos imóveis que fizeram parte do portfólio de ancoragem do Fundo BRC Renda Corporativa foi o “da renda”, e não por comparativo de mercado, pelos seguintes motivos: (i) todos os imóveis estão alugados, com contrato atípico, gerando renda por cinco anos. Soma-se ainda o fato do fundo ter promovido, e ainda estar promovendo, as devidas benfeitorias (obras + equipamentos) para customizar as lajes para os inquilinos, caracterizando assim a atipicidade do contrato. Por essa razão, o método de comparação com dados de mercado não é adequado, mas sim o método da renda a partir dos valores de locação dos contratos atípicos já assinados em todas as integralizações feitas.

**7. Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento:**

| <b>Descrição</b>                    | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Juros / Multas recebidos            | 246            | 67             |
| Variações monetárias ativas         | -              | 28             |
| Multas contratuais                  | 904            | 1.405          |
| Descontos recebidos                 | 3              | 34             |
| Comissões sobre locações            | (83)           | (27)           |
| Descontos Concedidos                | (321)          | -              |
| Despesas com IPTU                   | -              | (14)           |
| Despesas de condomínio              | (277)          | (242)          |
| Manutenção e Reforma                | (1)            | (53)           |
| Perdas com inadimplência de aluguel | -              | (63)           |
| Serviços de terceiros               | (517)          | (334)          |
| Variação monetária passiva          | (2.646)        | (2.541)        |
| Juros de mora                       | (3.817)        | (2.307)        |
| Atualização CCI                     | -              | (726)          |
| <b>Total</b>                        | <b>(6.509)</b> | <b>(4.773)</b> |

**8. Fornecedores de Materiais e Serviços**

| <b>Descrição</b>                          | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
| RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.. | 5           | 4           |
| JJChaves Contadores Sociedade Simples     | 6           | 4           |
| Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda | 81          | 57          |
| Guido Contini Móveis Profissionais        | 177         | 301         |
| <b>Total</b>                              | <b>269</b>  | <b>366</b>  |

**BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ/MF 30.567.216/0001-02

ADMINISTRADO POR



## 9. Obrigações por aquisição de imóveis

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo a pagar por aquisição de imóveis está assim demonstrado:

| <b>Descrição</b>                      | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Sagua Administradora de Bens          | 15.332.       | 8.767         |
| Bambu Empreendimentos e Participações | 548           | 34            |
| Virgo Cia de Securitização            | 40.769        | 38.948        |
| <b>Total</b>                          | <b>56.649</b> | <b>47.749</b> |

| <b>Descrição</b> | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|------------------|---------------|---------------|
| Curto Prazo      | 9.500         | 2.624         |
| Longo Prazo      | 47.149        | 45.125        |
| <b>Total</b>     | <b>56.649</b> | <b>47.749</b> |

## 10. Emissão privada de CCI a resgatar

O Fundo emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário com lastro em aluguéis a receber, conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL, tendo como Custodiante a empresa Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., recebido em 31 de janeiro de 2022, pelo valor líquido de R\$ 13.694. Com data de pagamento inicial em 13 de setembro de 2021, observando o prazo de carência para o pagamento do valor principal de 37 (trinta e sete) meses contados da data de emissão e data de vencimento final em 09 de fevereiro de 2029.

Em 31 de dezembro de 2023 o saldo a pagar é de R\$ 15.096 (R\$ 14.420 em 2022).

## 11. Patrimônio líquido

### a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2023 está representado por 2.781.102 (1.215.179 em 2022) cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas, totalizando um capital subscrito de R\$ 260.956 (R\$121.518 em 2022).

### b) Séries de cotas do Fundo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui 2.781,102 (1.215.179 em 2022) cotas subscritas e integralizadas com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo R\$ 50.000 (referente a 500.000 cotas) na 1ª emissão, R\$ 50.000 (referente a 500.000 cotas) na 2ª emissão, R\$ 26.870 (referente a 268.696 cotas) na 3ª emissão e R\$ 134.086 (referente a 1.340.861 cotas) na 4ª emissão.

### c) Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 2.781.102 (1.215.179 em 2022) cotas no montante de R\$ 240, abaixo descritos:

- gastos com elaboração de prospectos e relatórios;
- remuneração de serviços profissionais de terceiros (advogados, contadores, auditores, consultores, profissionais de bancos de investimento, corretores etc.);
- gastos com publicidade (inclusive os incorridos nos processos de road-shows);

BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/MF 30.567.216/0001-02

ADMINISTRADO POR



- iv. taxas e comissões;
- v. custos de transferência;
- vi. custos de registro na CVM, entre outros.

Ressaltamos que não incluem ágios ou deságios na emissão das cotas, despesas financeiras, custos internos administrativos ou custos de carregamento.

**d) Emissão e amortização de cotas**

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas Cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

**12. Política de Distribuição de Resultados**

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 31, parágrafo 4º do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O resultado operacional disponível auferido pelo Fundo em cada mês, será distribuído aos cotistas até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados semestrais. As distribuições de resultado serão pagas aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações no 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento.

O Fundo deverá distribuir no mínimo aos seus cotistas, de acordo com o parágrafo 3.º do Artigo 31 do seu regulamento, 95% do resultado operacional disponível, apurado em regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Observado o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por Resultado Operacional Disponível do Fundo o valor do recebimento dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos e dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do Fundo, deduzidos os encargos.

Conforme regulamento do Fundo é retido mensalmente 3% (três por cento) das receitas de caixa para o Fundo de Reposição de ativo do cálculo do RODI (demonstrativo mensal apurado para pagamento de rendimento ao cotista). No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o valor registrado nessa conta era de R\$ 1.534 (R\$ 790 em 2022)

**BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ/MF 30.567.216/0001-02

ADMINISTRADO POR



Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

**Movimentação da Distribuição a Pagar:**

| <b>Descrição</b>                                                                                                     | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| (+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência                                                   | 37.715        | 14.749        |
| (-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência                                                   | (8.582)       | (6.545)       |
| <b>(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência</b>                                       | <b>29.133</b> | <b>8.204</b>  |
| (-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa                                                            | (17.643)      | (1.998)       |
| (+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa                                                            | 2.027         | 3.855         |
| (+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente | 4.057         | 369           |
| (-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente | (97)          | (83)          |
| <b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>                                                          | <b>17.477</b> | <b>10.347</b> |
| Resultado mínimo a distribuir (95%)                                                                                  | 16.603        | 9.829         |
| <b>Descrição</b>                                                                                                     | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
| Saldo inicial não distribuído                                                                                        | 1.120         | 641           |
| Rendimentos propostos no exercício                                                                                   | 17.184        | 10.359        |
| Rendimentos pagos no exercício                                                                                       | (15.947)      | (9.880)       |
| Saldo pendente de distribuição                                                                                       | <b>2.357</b>  | <b>1.120</b>  |
| Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo                                                            | 98,32%        | 100,11%       |

**13. Rentabilidade**

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

| <b>Período</b>         | <b>Patrimônio Líquido Médio</b> | <b>Valor Patrimonial da cotas</b> | <b>Rentabilidade Média (%)</b> |
|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 30 de junho de 2022    | 94.224                          | 101,1300                          | 4,9376                         |
| 31 de dezembro de 2022 | 103.591                         | 99,0143                           | 7,9198                         |
| 30 de junho de 2023    | 123.427                         | 99,4548                           | 5,4013                         |
| 31 de dezembro de 2023 | 169.914                         | 103,8527                          | 17,1458                        |

(\*) A rentabilidade foi calculada com base no resultado do exercício sobre o valor do patrimônio líquido médio.

**BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ/MF 30.567.216/0001-02

ADMINISTRADO POR



#### **14. Taxa de administração**

A Administradora receberá pela prestação de serviços de gestão e administração do Fundo, remuneração anual equivalente a 0,80% (oito décimos por cento) do Patrimônio Líquido Contábil do Fundo ao ano, preservado o valor mínimo mensal de R\$18 mil reais. A remuneração prevista deve ser calculada à razão de 1/12 avos sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente.

Os valores mínimos de Taxa de Administração estabelecidos serão reajustados anualmente em janeiro, pela variação positiva do índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), a partir do mês subsequente do início das atividades do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a taxa de administração totalizou R\$ 438 (R\$ 302 em 2022) e representou 0,26% (0,29% em 2022) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar a Administradora em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 114 (R\$ 32 em 2022).

#### **15. Serviços de terceiros**

| <b>Descrição</b>                    | <b>2023</b>    | <b>2022</b>  |
|-------------------------------------|----------------|--------------|
| Honorários advocatícios             | (146)          | (19)         |
| Honorários auditoria                | (18)           | (20)         |
| Honorários contabilidade            | (56)           | (43)         |
| Honorários outras pessoas jurídicas | (17)           | (8)          |
| Consultoria e assessoria            | (888)          | (519)        |
| Honorários com avaliações           | (42)           | (12)         |
| Taxa B3                             | (41)           | (11)         |
| Taxa de custódia                    | -              | (13)         |
| Taxa de distribuição de cotas CVM   | -              | (15)         |
| Taxa de escrituração de cotas       | (165)          | (57)         |
| Taxa de fiscalização CVM            | (20)           | (20)         |
| Taxa Anbima                         | (3)            | (3)          |
| <b>Total</b>                        | <b>(1.396)</b> | <b>(740)</b> |

#### **16. Despesas administrativas**

| <b>Descrição</b>            | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Despesas bancárias          | (5)         | (1)         |
| Despesas legais e judiciais | (92)        | (29)        |
| <b>Total</b>                | <b>(97)</b> | <b>(30)</b> |

BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/MF 30.567.216/0001-02

ADMINISTRADO POR



## 17. Tributação

### **Fundo:**

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 o Fundo deve atender aos seguintes requisitos:

- i. Distribuir 95% de seu resultado de caixa aos cotistas a cada semestre;
- ii. Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo;

### **Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:**

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.
- (iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

## 18. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração das cotas

A escrituração das cotas do Fundo, é de responsabilidade da BR-Capital DTVM S.A.

O Fundo é administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que também é responsável pelos serviços de tesouraria.

BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/MF 30.567.216/0001-02

ADMINISTRADO POR



## **19. Fatores de riscos**

### ***Riscos relacionados à rentabilidade do investimento***

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas líquidas provenientes das locações dos imóveis pertencentes ao Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

### ***Risco de liquidez***

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

### ***Riscos Tributários***

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### ***Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento***

#### ***i. Risco de desapropriação***

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) pertencentes ao Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

#### ***ii. Risco de sinistro***

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis pertencentes ao Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

#### ***iii. Riscos relativos à atividade comercial***

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situam os imóveis pertencentes ao Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

**BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ/MF 30.567.216/0001-02

ADMINISTRADO POR



***Demais Riscos***

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

**20. Instrumentos financeiros**

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

**21. Transações com partes relacionadas**

**Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas, com exceção da Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda., mencionada na Nota Explicativa 15, no item Consultoria e assessoria.

**22. Negociação das Cotas**

O Fundo possui cotas negociadas na B3 Brasil Bolsa Balcão nomeadas por “FATN11”, sendo que a última negociação ocorrida no exercício foi realizada em 31 de dezembro de 2023 com valor da cota de fechamento de R\$ 94,42 (R\$ 94,36 em 30 de dezembro de 2022).

| <b>Mês/Referência</b> | <b>Valor da Cota (*)</b> |
|-----------------------|--------------------------|
| jan/23                | R\$ 94,00                |
| fev/23                | R\$ 94,01                |
| mar/23                | R\$ 94,22                |
| abr/23                | R\$ 94,20                |
| mai/23                | R\$ 93,40                |
| jun/23                | R\$ 97,00                |
| jul/23                | R\$ 96,70                |
| ago/23                | R\$ 97,50                |
| set/23                | R\$ 94,35                |
| out/23                | R\$ 92,34                |
| nov/23                | R\$ 92,95                |
| dez/23                | R\$ 94,42                |

(\*) Cotação da B3 com base na última negociação de cada.

**23. Demandas judiciais**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/MF 30.567.216/0001-02

ADMINISTRADO POR



## 24. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

## 25. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento a Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que a auditoria do exercício de 2023 está sendo prestada pela empresa RSM Brasil Auditores Independentes Ltda, a qual presta exclusivamente serviços relacionados à auditoria das demonstrações financeiras.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses de deste.

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

## 26. Eventos Subsequentes

Em janeiro/2024 foram adquiridos os imóveis cj 42 do Ed. Ronaldo Sampaio Ferreira e cj 82 do Edifício Wilson Mendes Caldeira, pelo montante de R\$ 15.970.

Em fevereiro/2024 foram vendidos os imóveis cjs 121 e 122 do Edifício Joaquim Floriano e cjs 101 e 102 do Edifício Parque Paulista, todos pelo montante de R\$ 22.110.

**BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**  
**ADMINISTRADORA DO**  
**BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Assinado por:

*Carolina Gregório*

A79136616D21481...

Carolina Andrea Garisto Gregório  
Diretora

DocuSigned by:

*João Delfino*

3212D0734B864AC...

João Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 015022/O-3"S"S

**Fundo de Investimento Imobiliário Athena I**  
(CNPJ 30.567.216/0001-02)

Demonstrações financeiras acompanhadas do  
Relatório do Auditor Independente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

## **Fundo de Investimento Imobiliário Athena I**

### **Índice**

|                                                                      | <b>Página</b> |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras | 2             |
| Demonstrações financeiras                                            | 6             |
| Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras     | 10            |

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos:

Cotistas e Administradores do

**Fundo de Investimento Imobiliário Athena I**

(Administrado por BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Athena I** (“**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 nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Athena I** 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, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **Base para opinião**

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

### **Ênfase**

#### **Transferência de propriedade nas matrículas dos imóveis adquiridos pelo Fundo**

Conforme nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2022, as matrículas dos imóveis Edifício Aeroporto II, Edifício Olímpia Park, Edifício Cond. Banco Mercantil do Brasil, Edifício GC Square Corporate e Edifício Conselheiro Paranaguá ainda não contemplavam a transferência das respectivas propriedades ao patrimônio do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **Principais assuntos de auditoria**

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

### **Investimentos em propriedades para investimento**

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía R\$ 177.071 mil em propriedades para investimento (147,17% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme notas explicativas nºs 3 e 6.

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

### **Como nossa auditoria endereçou esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

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

### **Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras**

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

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

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

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 28 de março de 2023.



Anderson Marques Yoshimura  
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples  
CRC 2SP-030.002/O-7

Fundo de Investimento Imobiliário Athena I

CNPJ 30.567.216/0001-02

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

CNPJ 44.077.014/0001-89

Balanço patrimonial dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

| ATIVO                                 | Notas | 2022           | %PL            | 2021           | %PL            | PASSIVO                                      | Notas | 2022           | %PL            | 2021           | %PL            |
|---------------------------------------|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------------------------------|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                     |       | <b>7.566</b>   | <b>6,29%</b>   | <b>1.350</b>   | <b>1,64%</b>   | <b>Circulante</b>                            |       | <b>4.404</b>   | <b>3,66%</b>   | <b>1.953</b>   | <b>2,38%</b>   |
| Caixa e equivalentes de caixa         | 4     | 5.562          | 4,62%          | 980            | 1,19%          | Taxa de administração a pagar                | 14    | 32             | 0,02%          | 26             | 0,02%          |
| Contas a receber de aluguéis          | 5     | 1.104          | 0,92%          | 369            | 0,44%          | Fornecedores de materiais e serviços         | 8     | 366            | 0,30%          | 57             | 0,07%          |
| Impostos a compensar                  |       | 6              | 0,00%          | 1              | 0,00%          | Distribuição de resultados a pagar           | 12    | 1.120          | 0,93%          | 641            | 0,78%          |
| Outros valores a receber              |       | 894            | 0,74%          | -              | 0,00%          | Obrigações por aquisições de imóveis         | 9     | 2.624          | 2,18%          | 1.136          | 1,38%          |
|                                       |       |                |                |                |                | Adiantamentos de clientes                    |       | 262            | 0,22%          | 93             | 0,11%          |
| <b>Não Circulante</b>                 |       | <b>177.071</b> | <b>147,17%</b> | <b>102.134</b> | <b>124,45%</b> | <b>Não Circulante</b>                        |       | <b>59.913</b>  | <b>49,79%</b>  | <b>19.464</b>  | <b>23,72%</b>  |
| <b>Investimento</b>                   |       | <b>177.071</b> | <b>147,17%</b> | <b>102.134</b> | <b>124,45%</b> | Obrigações por aquisições de imóveis         | 9     | 45.125         | 37,50%         | 19.333         | 23,56%         |
| <b>Propriedades para investimento</b> |       |                |                |                |                | Emissão privada de CCI a resgatar            | 10    | 14.420         | 11,98%         | -              | 0,00%          |
| Imóveis acabados                      | 6     | 177.071        | 147,17%        | 102.134        | 124,45%        | Adiantamentos de clientes                    |       | 102            | 0,08%          | 131            | 0,16%          |
|                                       |       |                |                |                |                | Outras contas a pagar                        |       | 266            | 0,22%          | -              | 0,00%          |
|                                       |       |                |                |                |                | <b>Patrimônio líquido</b>                    | 11    | <b>120.320</b> | <b>100,00%</b> | <b>82.067</b>  | <b>100,00%</b> |
|                                       |       |                |                |                |                | Cotas integralizadas                         | 11.b  | 121.278        | 100,80%        | 80.870         | 98,54%         |
|                                       |       |                |                |                |                | Reserva de capital                           | 12    | 790            | 0,66%          | 341            | 0,42%          |
|                                       |       |                |                |                |                | Lucros acumulados                            |       | (1.748)        | -1,45%         | 856            | 1,04%          |
| <b>Total do ativo</b>                 |       | <b>184.637</b> | <b>153,45%</b> | <b>103.484</b> | <b>126,10%</b> | <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |       | <b>184.637</b> | <b>153,45%</b> | <b>103.484</b> | <b>126,10%</b> |

Carolina Andrea Garisto Gregório  
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário Athena I****CNPJ 30.567.216/0001-02****(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)****CNPJ 44.077.014/0001-89****Demonstração do resultado****Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021****(Valores expressos em milhares de Reais)**

|                                                               | <b>Notas</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>    |
|---------------------------------------------------------------|--------------|------------------|----------------|
| <b>Propriedades para investimento</b>                         |              |                  |                |
| Receita de alugueis                                           | 5            | 14.112           | 7.173          |
| Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento | 7            | (4.773)          | (510)          |
| Ajuste a Valor Justo                                          | 6b           | (584)            | 771            |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>    |              | <b>8.755</b>     | <b>7.434</b>   |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>           |              | <b>8.755</b>     | <b>7.434</b>   |
| <b>Resultado de ativos financeiros</b>                        |              |                  |                |
| Receita financeira                                            | 4            | 637              | 206            |
| <b>Outras receitas/ (despesas) operacionais:</b>              |              |                  |                |
| Despesa com taxa de administração                             | 14           | (302)            | (319)          |
| Serviços de terceiros                                         | 15           | (740)            | (414)          |
| Despesas administrativas                                      | 16           | (30)             | (9)            |
| Despesas tributárias                                          |              | (115)            | (42)           |
| Despesas financeiras                                          |              | (1)              | (3)            |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                             |              | <b>8.204</b>     | <b>6.853</b>   |
| <b>Quantidade de cotas em circulação</b>                      |              | <b>1.215.179</b> | <b>811.104</b> |
| <b>Lucro por cota (em reais)</b>                              |              | <b>6,75</b>      | <b>8,45</b>    |

Carolina Andrea Garisto Gregório  
BR-Capital DTVM S/A - DiretoraJoão Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

**Fundo de Investimento Imobiliário Athena I****CNPJ 30.567.216/0001-02****(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)****CNPJ 44.077.014/0001-89****Demonstração das mutações do patrimônio líquido****Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021****(Valores expressos em milhares de reais)**

|                                         | <u>Notas</u> | <u>Cotas<br/>integralizadas</u> | <u>Reserva de<br/>capital</u> | <u>Lucros<br/>acumulados</u> | <u>Total</u>   |
|-----------------------------------------|--------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|----------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b> |              | <b>53.512</b>                   | <b>112</b>                    | <b>44</b>                    | <b>53.668</b>  |
| Cotas integralizadas                    |              | 27.358                          |                               |                              | 27.358         |
| Reserva de capital                      |              |                                 | 229                           | (229)                        | -              |
| Lucro líquido do exercício              |              |                                 |                               | 6.853                        | 6.853          |
| Distribuição de resultado no exercício  | 12           |                                 |                               | (5.812)                      | (5.812)        |
|                                         |              | <b>80.870</b>                   | <b>341</b>                    | <b>856</b>                   | <b>82.067</b>  |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b> |              |                                 |                               |                              |                |
| Cotas integralizadas                    |              | 40.408                          |                               |                              | 40.408         |
| Reserva de capital                      |              |                                 | 449                           | (449)                        | -              |
| Lucro líquido do exercício              |              |                                 |                               | 8.204                        | 8.204          |
| Distribuição de resultado no exercício  | 12           |                                 |                               | (10.359)                     | (10.359)       |
|                                         |              | <b>121.278</b>                  | <b>790</b>                    | <b>(1.748)</b>               | <b>120.320</b> |

Carolina Andrea Garisto Gregório  
BR-Capital DTVM S/A - DiretoraJoão Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

**Fundo de Investimento Imobiliário Athena I**  
**CNPJ 30.567.216/0001-02**  
**(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)**  
**CNPJ 44.077.014/0001-89**

**Demonstração dos fluxos de caixa**  
**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**  
**Método direto**  
 (Valores expressos em milhares de reais)

|                                                                   | <b>2022</b>     | <b>2021</b>     |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                 |                 |                 |
| Recebimento de aluguéis                                           | 13.519          | 6.950           |
| Receita financeira                                                | 632             | 206             |
| Pagamento de despesas com propriedades para investimento          | (3.133)         | (510)           |
| Pagamento da taxa de administração                                | (297)           | (318)           |
| Pagamento de fornecedores materiais e serviços                    | (847)           | (415)           |
| Recebimento (pagamento) de outras receitas/despesas               | 874             | (12)            |
| <b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>      | <b>10.748</b>   | <b>5.901</b>    |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>             |                 |                 |
| Aquisições de propriedades para investimentos                     | (16.557)        | (27.219)        |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>     | <b>(16.557)</b> | <b>(27.219)</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>            |                 |                 |
| Cotas integralizadas                                              | 6.577           | 27.358          |
| Recebimento (pagamento) de outros valores                         | -               | (4)             |
| Recebimento por Emissão privada de CCI                            | 13.694          |                 |
| Pagamento de distribuição de resultado                            | (9.880)         | (5.488)         |
| Recebimento de adiantamento de aluguéis                           | -               | 1               |
| <b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b> | <b>10.391</b>   | <b>21.867</b>   |
| <b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>           | <b>4.582</b>    | <b>549</b>      |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício               | 980             | 431             |
| Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício                | 5.562           | 980             |

Carolina Andrea Garisto Gregório  
 BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves  
 Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

**1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimentos Imobiliário Athena I (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei 8668 de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, administrado pela BR – Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário S/A. O seu registro de funcionamento foi autorizado em 29 de maio de 2018, de acordo com o OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 318.024/2018, e iniciou suas atividades em 13 de janeiro de 2020.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

Na constituição do Fundo foram emitidas inicialmente 500.000 (quinhentas mil) Cotas, em série única, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante de R\$ 50 milhões de reais, a serem distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

O Fundo tem por objeto buscar proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a sua política de investimentos, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários, preferencialmente, mediante a aquisição de ativos, direitos relativos a tais ativos ou ainda, a participação societária em sociedades que detenham a titularidade de tais ativos ou direitos a eles referentes, tais como: terrenos, imóveis prontos, em fase de construção, sujeitos à construção, à realização de benfeitorias e/ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ações, debentures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs; cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos imobiliários ou de fundo de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na instrução CVM n.º 401, 29 de novembro de 2003; cotas de outros FIIs; certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; letras hipotecárias; letra de crédito imobiliário; e letras imobiliárias garantidas.

As cotas do Fundo podem ser negociadas na B3 S.A. pelo código FATN11.

**2. Base elaboração e apresentação das demonstrações financeiras**

Foram elaboradas de acordo com as normas contábeis, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e demais normas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções n.º 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliários.



**a. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimento que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº516/11.

**b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

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

**c. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua pela administração do Fundo. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

**d. Aprovação das demonstrações financeiras**

Em 28 de março de 2023, a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

**3. Resumo das principais práticas contábeis**

**Ativos e passivos financeiros**

**Reconhecimento e Mensuração:** O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas Demonstrações financeiras quando, e apenas quando, ele se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis).

**Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/ estimativa para créditos de liquidação duvidosa:** Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de “*impairment*” para esses ativos.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando existente, é constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração do Fundo para cobrir eventuais perdas.

**a. Caixa e Equivalentes de caixa**

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras estão representadas por investimentos em cotas de fundos de investimentos.



**b. Propriedades para investimento**

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

**c. Avaliação do valor recuperável de ativos - “Impairment”**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

**d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**e. Receita de aluguéis**

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

**f. Reconhecimento de receitas e despesas no resultados**

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorra independente de recebimento ou pagamento.

**g. Lucro por cota**

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas integralizadas em circulação na data de encerramento dos exercícios.



#### 4. Caixas e equivalentes de caixa

| Descrição                           | 2022         | 2021       |
|-------------------------------------|--------------|------------|
| Depósitos bancários à vista (a)     | 432          | 227        |
| Aplicação Financeira - Trust DI (b) | 5.130        | 753        |
| <b>Total</b>                        | <b>5.562</b> | <b>980</b> |

(a) Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Itaú S/A e Banco Paulista S/A.

(b) O Fundo efetuou aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, conforme CPC 03, do Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 637 (R\$ 206 em 2021).

#### 5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos conjuntos ocupados, cujo saldo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 era conforme apresentado abaixo:

| Descrição                     | 2022         | 2021       |
|-------------------------------|--------------|------------|
| Aluguéis a Receber            | 438          | 179        |
| Valores a repassar            | 698          | 222        |
| Ajuste ao valor de realização | (32)         | (32)       |
| <b>Total</b>                  | <b>1.104</b> | <b>369</b> |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 14.112 (R\$ 7.173 em 2021).

#### 6. Propriedades para investimento

##### (a) Relação dos Imóveis:

| Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2022   | 2021   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Edifício Atrium I - Rua do Rocio, 220 Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. - conjuntos n° 21 (260,20m <sup>2</sup> ) e 22 (260,20m <sup>2</sup> ), matrículas n° 104.242 e 103.809; conjuntos n° 101(260,20m <sup>2</sup> ), e n° 102 (260,20m <sup>2</sup> ), de matrículas n° 104.243 e 104.244 respectivamente; conjunto n° 111(260,20m <sup>2</sup> ), de matrícula n° 103.969, conjunto n° 92 (260,20m <sup>2</sup> ) de matrícula 104.590 | 27.112 | 25.149 |
| Edifício Conselheiro Paranaguá -Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1234 Bairro Jardim Paulistano em São Paulo/SP. - conjuntos de n° 192 matrícula 25.348, 193 matrícula 25.349, 194 matrícula 25.350 e 195 matrícula 25.351, (347,74 m <sup>2</sup> área total).                                                                                                                                                                                    | 4.825  | 4.619  |
| Edifício Erika - Rua do Rocio, 351 Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. - conjunto n° 82 (251,03 m <sup>2</sup> área total) de matrícula 97.749.                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3.889  | 3.846  |

| <b>Descrição</b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Edifício Setin Tower - Rua Fidêncio Ramos, 100 Bairro Jardim Paulista em São Paulo/SP. O Edifício Setin Tower - conjunto/escritório nº 5 (273,66 m² área total) no 4º andar; conjunto/escritório nº 08 no 7º andar de matrícula nº 158.244. | 8.641       | 8.044       |
| Edifício Business Center - Rua Gomes de Carvalho, 1306 Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. - conjunto de nº 151 (288,88 m² área total) de matrícula 129.383.                                                                               | 7.430       | 6.837       |
| Edifício Harvard - Rua Iaiá, nº 150 Bairro Itaim Bibi em São Paulo/SP. - conjunto de nº 131 (228,56 m² área total) de matrícula nº 132.541.                                                                                                 | 3.298       | 3.126       |
| Edifício Aeroporto I e II - Rua Funchal, 186 Bairro Jardim Paulista em São Paulo/SP. - conjunto de nº 72 (71,96 m² total) de matrícula nº 21.792, cj 31(83,50 m² ) e 32(83,50 m²) de matrículas 11.380 e 11.381.                            | 4.682       | 4.104       |
| Edifício Olímpia Park -/ Rua Gomes de Carvalho, 1329 Bairro Jardim Paulista em São Paulo/SP. - conjunto nº 102 de matrícula nº 122.047. (396,28 m² área total)                                                                              | 3.208       | 3.116       |
| Edifício Cond. Banco Mercantil do Brasil - Avenida Paulista, 923 Bairro Bela Vista em São Paulo/SP. - conjunto nº 102 (área total 271,71 M²) vaga 30:(área total 42,48 m²) Vaga 31: (área total 42,48 M²) de matrícula nº 73.373.           | 2.926       | 2.518       |
| Edifício Spazio JK - Avenida Juscelino Kubitschek, 1726 no Bairro Itaim Bibi em São Paulo/SP. - conjunto nº 113 (área total 369,009 m²) de matrícula nº 149.478.                                                                            | 2.882       | 2.664       |
| Edifício Thera Berrini - Avenida Engenheiro Luís Carlos Berini, 105, Cidade de Monções/SP - conjuntos 1207 a 1213 (área total 726,056 m²), matrículas 234.148 a 234.154.                                                                    | 7.150       | 6.786       |
| Edifício Arandu - Rua Arizona, 1366, São Paulo/SP.- conjunto nº 82 (área total 463,248 M²) conjunto 111 (área total 463,248 m²), matrículas 120.973 e 120.968.                                                                              | 7.963       | 7.262       |
| Edifício Atrium II - Rua Helena, 235, São Paulo/SP. escritório nº 61. (área total 756,305 m²), matrícula 117.119e.                                                                                                                          | 6.262       | 6.073       |
| Edifício Network Empresarial - Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1340, São Paulo/SP. - escritório nº 151 (área total 454,544 M²) escritório 152 (área total 360,250 m²), matrículas 141.508 e 141.509                                            | 7.231       | 6.907       |
| Edifício Uchoa Borges - Rua Sansão dos Santos, 76, São Paulo/SP. - escritórios 21 (área total 187,789 m²) escritório 22 (área total 358,353 m²) , matrículas 110.223 e 110.222.                                                             | 4.419       | 3.910       |
| Edifício GC Square Corporate Rua Gomes de Carvalho, 1108 – São Paulo/SP - Cj 82 com 139,82 m2 e Cj 84 com 311.051 m² ) matrícula 192.535 e 192.537.                                                                                         | 6.340       | 3.682       |
| Edifício Atrium VII - Rua Rócio, 220 Cj 31 - São Paulo/SP. Com 448 386m², matrícula 174642.                                                                                                                                                 | 3.726       | 2.920       |



| Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2022           | 2021           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Edifício Conselheiro Paranaguá na Av Brigadeiro Faria Lima, 2223 cjs 52 a 56 - Pinheiro - São Paulo/SP matrícula 18.094, 18095, 18096, 18097, 18098. (Opção de Compra).                                                                                                                                                                                   | 571            | 571            |
| Edifício Conselheiro Paranaguá -Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2223 Bairro Jardim Paulistano em São Paulo/SP. - conjuntos de nº 41 matrícula 18298(175,68 m²), 42 matrícula 18299(74,13 m²), 43 matrícula 18300(74,13 m²), 44 matrícula 18301 (74,13 m²), 45 matrícula 18302 (74,13m²), 46 matrícula 18303 (134,17 m²),.                                  | 6.338          | -              |
| Edifício Montreal - Rua Funchal, 129 São Paulo – SP sl E6-B (área total 338,77495 m²) matrícula 132.033 N°G-34 (área total 46,06515 m²) matrícula 132.056 , n°G64 (área total 19,3671 m²) matrícula 132.070 , G65(área total 21,3291 m²) matrícula 132.071 , G66(área total 24,3836 m²) matrícula 132.072 , G67A / G67B (área total 30,8300 m²) 132.055 . | 3.508          | -              |
| Edifício Maximum Office Center -Rua Cardoso de Melo, 1608 cj 31 e Escritório 71 e 72 com 948,04 m² matrícula 135.622 e 135.087 - Jardim Paulista - São Paulo – SP.                                                                                                                                                                                        | 15.255         | -              |
| Edifício Manhattan - Rua Tabapuã, 627 Cj 92 com 72,99 m² matrícula 47.778 e Cj 94 com 76,87 m² matrícula 47.779 - Jardim Paulista - São Paulo – SP.                                                                                                                                                                                                       | 2.075          | -              |
| Edifício Iracema - Rua Dr Renato Paes Barros, 717 Cj 101 com 100,39 m² matrícula 131.919 e Cj 102 com 100,39 m² - matrícula 131.920, Jardim Paulista - São Paulo – SP.                                                                                                                                                                                    | 3.281          | -              |
| Edifício Fortaleza - Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1461 Escritório 101 com 244,52 m² matrícula 124.984 - São Paulo – SP.                                                                                                                                                                                                                                   | 3.104          | -              |
| Edifício Avenida Paulista - Av Paulista, 2022, 2206, 2212, 2218, 2224 e 2230 matrícula 15.240, Cj 90 Salas 91 a 96 e 4 Vagas com 629,01 m² matrícula 15.239, São Paulo – SP.                                                                                                                                                                              | 7.982          | -              |
| Edifício Lafayette - Rua Tabapuã, 500 Escritórios 111 matrícula 76.479, 112 matrícula 76.659, 113 matrícula 76.483 e 114 matrícula 76.473 com 285,04 m² - São Paulo - SP                                                                                                                                                                                  | 5.264          | -              |
| Edifício Francisco Lopes -Rua Dr Cardoso de Mello, 1855 cj 52 matrícula 52.110, com 384,81 m² - Jardim Paulista São Paulo SP.                                                                                                                                                                                                                             | 6.638          | -              |
| Edifício Nações Unidas - Av Nações Unidas, 11857 Escritório 151 matrícula 134.241 e 152 matrícula 134.242 - Ibirapuera São Paulo SP com 509,60 m².                                                                                                                                                                                                        | 8.448          | -              |
| Edifício Columbus - Alameda Campinas, 457 e 463 Cj 02A e Cj 02B matrícula 12.724 - Bela Vista São Paulo SP com 203,30 m².                                                                                                                                                                                                                                 | 2.623          | -              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>177.071</b> | <b>102.134</b> |

Em 31 de dezembro de 2022, as propriedades dos imóveis Edifício Aeroporto II (matrícula 21.792 – 4º CRI), Edifício Olímpia Park (matrícula 122.047 – 4º CRI), Edifício Cond. Banco Mercantil do Brasil (matrícula 73.372 – 4º CRI), Edifício GC Square Corporate (matrícula 192.537) e Edifício Conselheiro Paranaguá (matrículas 18094 a 18.098) ainda não haviam sido transferidas ao Fundo, restando pendente o registro das escrituras de conferência de tais imóveis ao Fundo nas respectivas matrículas.

ADMINISTRADO POR



Tais registros ainda não haviam sido concretizados, pois referidos imóveis foram objeto de mandados de segurança judiciais, os quais ainda se encontram em trâmite junto à Justiça Estadual de São Paulo.

Por meio de referidos mandados de segurança, busca-se, com relação aos imóveis dos Edifícios Aeroporto II e Banco Mercantil, a não incidência do ITBI na operação de integralização de ambos ao patrimônio do Fundo, ao passo que, com relação ao imóvel do Edifício Olímpia Park, objetiva-se a redução do cálculo de ITBI na transação de conferência deste imóvel ao patrimônio do Fundo.

**(b) Movimentação:**

| Descrição                            | Imóveis Acabados |                |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
|                                      | 2022             | 2021           |
| <b>Saldo inicial em janeiro</b>      | 102.134          | 53.703         |
| Aquisições                           | 37.303           | 42.433         |
| Aquisições via integralização        | 33.831           | 5.227          |
| Benfeitorias                         | 4.387            | -              |
| Ajuste a valor justo                 | (584)            | 771            |
| <b>Saldo final em 31 de dezembro</b> | <b>177.071</b>   | <b>102.134</b> |

Valor justo:

A Consult Soluções Patrimoniais, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base Dezembro de 2022.

O método para determinar o valor justo dos imóveis que fizeram parte do portfólio de ancoragem do fundo Athena foi o “da renda”, e não por comparativo de mercado, pelos seguintes motivos: (i) todos os imóveis estão alugados, com contrato atípico, gerando renda por cinco anos. Soma-se ainda o fato do fundo ter promovido, e ainda estar promovendo, as devidas benfeitorias (obras + equipamentos) para customizar as lajes para os inquilinos, caracterizando assim a atipicidade do contrato. Por essa razão, o método de comparação com dados de mercado não é adequado, mas sim o método da renda a partir dos valores de locação dos contratos atípicos já assinados em todas as integralizações feitas.

**7. Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento:**

| Descrição                           | 2022           | 2021         |
|-------------------------------------|----------------|--------------|
| Juros / Multas recebidos            | 67             | 22           |
| Variações monetárias ativas         | 28             | -            |
| Multas contratuais                  | 1.405          | 322          |
| Descontos recebidos                 | 34             | 11           |
| Comissões sobre locações            | (27)           | (43)         |
| Despesas com IPTU                   | (14)           | (69)         |
| Despesas de condomínio              | (242)          | (194)        |
| Manutenção e Reforma                | (53)           | (65)         |
| Perdas com inadimplência de aluguel | (63)           | -            |
| Serviços de terceiros               | (334)          | (138)        |
| Variação monetária passiva          | (2.541)        | -            |
| Juros de mora                       | (2.307)        | (352)        |
| Atualização CCI                     | (726)          | -            |
| Despesas com securitização          | -              | (4)          |
| <b>Total</b>                        | <b>(4.773)</b> | <b>(510)</b> |



## 8. Fornecedores de Materiais e Serviços

| Descrição                                 | 2022       | 2021      |
|-------------------------------------------|------------|-----------|
| RSM Brasil Auditores Independentes        | 4          | 5         |
| JJChaves Contadores Sociedade Simples     | 4          | 3         |
| Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda | 57         | 32        |
| Consult Engenharia e Avaliações Ltda      | -          | 17        |
| Guido Contini Móveis Profissionais        | 301        | -         |
| <b>Total</b>                              | <b>366</b> | <b>57</b> |

## 9. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 4 de agosto de 2021 o Fundo adquiriu os imóveis abaixo, conforme SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BENS IMÓVEIS, adquiriu de SAGUIA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - EPP, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida dos Eucaliptos nº 217, apartamento 132, bairro Indianópolis, CEP 04517-050, inscrita no CNPJ sob o nº 24.301.190/0001-45, os imóveis a seguir discriminados:

Imóvel A: CONJUNTO Nº 111, localizado no 11º andar do Edifício Arandu, situado na Rua Arizona, nº 1.366, no 30º Subdistrito - Ibirapuera, contendo a área real privativa de 253,65m², a área real comum de divisão não proporcional de 91,75m², correspondente a cinco vagas indeterminadas na garagem, localizadas ou no subsolo ou no andar térreo, para guarda de cinco carros de passeio, com emprego de manobrista, mais a área real comum de divisão proporcional de 117,848m², perfazendo a área real total de 463,248m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 4,5455%". Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 120.968 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 085.526.0031-5.

Imóvel B: Unidade autônoma designado escritório nº 31, localizada no 3º Andar do Edifício AEROPORTO I, situado à Av. Funchal, nº 138, esquina da Av. Cardoso de Mello, no 28º subdistrito – Jardim Paulista, encerrando a área útil de 83.50m², a área comum coberta de 17.57m², a área comum descoberta (jardins) de 18.83m², a área de estacionamento de 30.20m² e a área construída de 143.10m², com uma correspondente fração ideal no terreno de 26.33m², ou seja, 0,027778%." Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 11.380 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 299.049.0061-0.

Imóvel C: Unidade autônoma designada escritório nº 32, localizada no 3º Andar do Edifício AEROPORTO I, situado à Av. Funchal, nº 138, esquina da Av. Cardoso de Mello, no 28º subdistrito – Jardim Paulista, encerrando a área útil de 83.50m², a área comum coberta de 17.57m², a área comum descoberta (jardins) de 18.83m², a área de estacionamento de 30.20m² e a área construída de 143.10m², com uma correspondente fração ideal no terreno de 26.33m², ou seja, /0,027778%." Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 11.381 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 299.049.0062-9.



Imóvel D: CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 61, localizado no 6º andar ou 9º pavimento-tipo do EDIFÍCIO ATRIUM II, situado na Rua Helena, nº 235, no 28º Subdistrito-Jardim Paulista, possui área privativa real de 374,740m², área comum de 179,758m², área real de garagem de 202,080m² correspondente a 08 vagas, totalizando a área real construída de 756,305m², cabendo-lhe a fração ideal de 8,6829%, ou seja 104,195m² do terreno. – O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.200,00m². Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 117.119 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 299.039.0976-2.

Imóvel E: Número 151, localizado no 15º andar do Ed. Network Empresarial, situado na Av. Dr. Cardoso de Melo, 1340, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa de 230,60 m², área de garagem (5 vagas) de 118,70 m², área comum de 105,244 m², área total de 454,544 m² e a fração ideal de terreno de 3,7215%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.423,60 m². Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 141.508 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 299.079.0044-1.

Imóvel F: Número 152, localizado no 15º andar do Ed. Network Empresarial, situado na Av. Dr. Cardoso de Melo, 1340, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa de 182,00 m², área de garagem (4 vagas) de 94,96 m², área comum de 83,29 m², área total de 360,25 m² e a fração ideal de terreno de 2,9452%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.423,60 m². Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 141.509 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 299.079.0045-1.

Imóvel G: O Escritório nº 22, localizado no 2º andar do "Edifício Uchoa Borges", situado à rua Sansão Alves dos Santos nº76, esquina da rua José Muniz dos Santos, no Bairro do Brooklin Novo, 30º Subdistrito-Ibirapuera, encerrando a área útil de 193,27 metros quadrados, área de garagem de 54,54 metros quadrados e área comum de 110, 543 metros quadrados, e a área total construída de 358,353 metros quadrados, com uma correspondente fração ideal no terreno de 5,5178%, cabendo ao referido escritório o direito ao uso de 03 (três) vagas na garagem de uso comum, em locais indeterminados e o estacionamento subordinado aos serviços de manobristas. Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 110.222 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 085.450.0210-6.

Imóvel H: O Escritório nº 21, localizado no 2º andar do "Edifício Uchoa Borges", situado à rua Sansão Alves dos Santos nº76, esquina da rua José Muniz dos Santos, no Bairro do Brooklin Novo, 30º Subdistrito-Ibirapuera, encerrando a área útil de 94,80 metros quadrados, área de garagem de 36,36 metros quadrados e área comum de 56,629 metros quadrados, e a área total construída de 187,789 metros quadrados, com uma correspondente fração ideal no terreno de 2,8267%, cabendo ao referido escritório o direito ao uso de 02 (duas) vagas na garagem de uso comum, em locais indeterminados e o estacionamento subordinado aos serviços de manobristas. Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 110.223 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 085.450.0209-2.



Imóvel I: O escritório nº 82, localizado no 8º andar do “EDIFÍCIO ARANDU”, situado na Rua Arizona, nº 1.366, no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo área real privativa de 253,65 metros quadrados, a área real comum de divisão não proporcional de 91,75 metros quadrados, correspondente a cinco vagas indeterminadas na garagem, localizados ou no subsolo ou no andar térreo, para guarda de cinco carros de passeio, com emprego de manobrista, mais a área real comum de divisão proporcional de 117,848 metros quadrados, perfazendo a área real total de 463,248 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 4,5455%”. Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 120.973 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 085.526.0036-6.

Em 20 de julho de 2021, o Fundo adquiriu de Bambu empreendimentos e Participações Ltda., o imóvel referente aos conjuntos 52 a 56 Ed Conselheiro Paranaguá/ localizados na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2223 bairro Pinheiro - São Paulo/SP, conforme Termo de Opção de Compra de Bens Imóveis.

Em 29 de outubro de 2021 o Fundo adquiriu da empresa Saguia Administração de Bens Ltda., o conjunto 84, localizado no 4º andar, com direito 02(duas) vagas matrícula 192.537, do Edifício GC Square Corporate, situado a rua Gomes de Carvalho 1108, Bairro do Jardim Paulista em São Paulo/SP.

Em 03 de janeiro de 2022 o Fundo adquiriu da empresa Saguia Administradora de Bens Ltda - EPP, o salão comercial nº E6-B, localizado na rua Funchal, nº 129 Jardim Paulista - SP, com direito 04(quatro)vagas, do Edifício Montreal e o escritório nº 31, situado a avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1608 Jardim Paulista – SP do Edifício Maximum Office Center.

Em 08 de março de 2022 o Fundo adquiriu os imóveis abaixo, conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BENS IMÓVEIS, adquiriu de SAGUIA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - EPP, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida dos Eucaliptos nº 217, apartamento 132, bairro Indianópolis, CEP 04517-050, inscrita no CNPJ sob o nº 24.301.190/0001-45, os imóveis a seguir discriminados:

Imóvel A: Conjunto nº 82, localizado no 8º andar do Condomínio GC Square Corporate, situado na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108 – Jardim Paulista - São Paulo/SP, referido imóvel encontra-se descrito e caracterizado na matrícula nº 192.535 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Imóvel B: Escritório nº 45 e 46, localizados no 4º andar do Edifício Conselheiro Paranaguá, situados à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.223 – 45º subdistrito - Pinheiros - São Paulo/SP, referidos imóveis encontram-se descritos e caracterizados nas matrículas nsº 18.302 e 18.303 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Imóvel C: Conjuntos nsº 92 e 94, localizados no 9º andar do Edifício Manhattan, situados à Rua Tabapuã, nº 627 – 28º subdistrito – Jardim Paulista - São Paulo/SP, referidos imóveis encontram-se descritos e caracterizados nas matrículas nsº 47.778 e 47.779 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Imóvel D: Conjuntos nsº 101 e 101, localizados no 10º andar do Edifício Iracema, situados à Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717 – 28º subdistrito – Jardim Paulista - São Paulo/SP, referidos imóveis encontram-se descritos e caracterizados nas matrículas nsº 131.919 e 131.920 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.



Em 11 de março de 2022 o Fundo adquiriu da empresa Saguia Administradora de Bens Ltda - EPP, conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BENS IMÓVEIS, os escritórios nº 41 à 44, localizado na avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.223, no 45º subdistrito, Pinheiros/SP, do Edifício Conselheiro, descrito e caracterizado na matrícula nº 10.433 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Em 31 de agosto de 2022 o Fundo adquiriu os imóveis abaixo, conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BENS IMÓVEIS, datado de 24/08/2022, de SAGUIA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - EPP, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida dos Eucaliptos nº 217, apartamento 132, bairro Indianópolis, CEP 04517-050, inscrita no CNPJ sob o nº 24.301.190/0001-45, os imóveis a seguir discriminados:

Imóvel A: Escritório nº 71, do Edifício Maximum Office Center, situado na Avenida Cardoso de Melo, nº 1.608 - São Paulo/SP, referido imóvel encontra-se descrito e caracterizado na matrícula nº 135.087 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Imóvel B: Escritório nº 101, do Edifício Fortaleza, situado na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 1.461 - São Paulo/SP, referido imóvel encontra-se descrito e caracterizado na matrícula 124.984 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Imóvel C: Conjunto nº 90 e 04(quatro) vagas, do Edifício Avenida Paulista, situado na Avenida Paulista, nº 2.022 - São Paulo/SP, referido imóvel e vagas encontram-se descritos e caracterizados nas matrículas 15.239 à 15.243 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Imóvel D: Conjuntos nsº 111 à 114 e 11(onze) vagas, do Edifício Lafayette, situado na Rua Tabapuã, nº 500 - São Paulo/SP, referido imóvel e vagas encontram-se descritos e caracterizados nas matrículas 76.479, 76.658, 76.483, 76.473, 76.480, 76.659, 76.505, 76.481, 76.660, 76.506, 76.507, 76.661, 76.482, 76.484 e 76.474 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Em 16 de novembro de 2022 o Fundo adquiriu da empresa Saguia Administradora de Bens Ltda - EPP, conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BENS IMÓVEIS, o conjunto nº 52 e 06(seis) vagas, localizado no 5º andar da Rua Dr. Cardoso de Mello, nº 1.855 – 28º subdistrito, Jardim Paulista/SP, do Edifício Francisco Lopes, descrito e caracterizado nas matrículas nº 52.110, 52.145 à 52.151 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Em 16 de novembro de 2022 o Fundo adquiriu da empresa Saguia Administradora de Bens Ltda – EPP, conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BENS IMÓVEIS, datado de 24/08/2022, os imóveis a seguir discriminados:

Imóvel A: Escritórios nsº 151 e 152 e direito de uso de 10(dez) vagas, do Edifício das Nações Unidas, situado na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857 - Ibirapuera - São Paulo/SP, os referidos imóveis encontram-se descritos e caracterizados nas matrículas nsº 134.241 e 134.242 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Imóvel B: Conjuntos nsº 2-A e 2-B e 4 (quatro) vagas, do Edifício Columbus, localizado no 2º andar da Alameda Campinas, nº 457 e 463 – Bela Vista - São Paulo/SP, os referidos imóveis encontram-se descritos e caracterizados nas matrículas nsº 12.723 e 12.724 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

ADMINISTRADO POR



O valor dos imóveis acima mencionados são os seguintes:

| <b>Totais dos imóveis adquiridos:</b> | <b>R\$</b> |
|---------------------------------------|------------|
| Imóveis adquiridos em 20/07/2021      | 571        |
| Imóveis adquiridos em 04/08/2021:     | 26.700     |
| Imóveis adquiridos em 29/10/2021      | 3.682      |
| Imóveis adquiridos em 03/01/2022      | 11.978     |
| Imóveis adquiridos em 08/03/2022      | 11.998     |
| Imóveis adquiridos em 11/03/2022      | 4.485      |
| Imóveis adquiridos em 24/08/2022      | 23.347     |
| Imóveis adquiridos em 16/11/2022      | 19.326     |

Saldo a pagar, em 31 de dezembro dos imóveis adquiridos:

|                                 | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Sagua Administradora de Bens    | 8.767         | 20.032        |
| Bambu Empreend. e Participações | 34            | 437           |
| Virgo Cia de Securitização      | 38.948        | -             |
|                                 | <b>47.749</b> | <b>20.469</b> |

|             | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|-------------|---------------|---------------|
| Curto Prazo | 2.624         | 1.136         |
| Longo Prazo | 45.125        | 19.333        |
|             | <b>47.749</b> | <b>20.469</b> |

## 10. Emissão privada de CCI a resgatar

O Fundo emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário com lastro em aluguéis a receber, conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL, tendo como Custodiante a empresa Vórtex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., recebido em 31 de janeiro de 2022, pelo valor líquido de R\$ 13.694.

Em 31 de dezembro de 2022 o saldo a pagar é de R\$ 14.420.

## 11. Patrimônio líquido

### a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2022 está representado por 1.215.179 (811.104 em 2021) cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas, totalizando um capital subscrito de R\$ 121.518 (R\$ 81.111 em 2021).



#### b) Séries de cotas do Fundo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram subscritas 1.215.179 (811.104 em 2021) cotas com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais) cada perfazendo um total de R\$ 50.000 (referente a 500.000 cotas) na 1ª emissão, R\$ 50.000 (referente a 500.000 cotas) no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada na 2ª emissão, e R\$ 21.518 (referente a 215.179 cotas) no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada na 3ª emissão.

| Descrição                               | Quantidade de<br>Cotas integralizadas | Total (R\$ mil) |
|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| 1ª emissão                              | 500.000                               | 50.000          |
| 2ª emissão                              | 500.000                               | 50.000          |
| 3ª emissão                              | 215.179                               | 21.518          |
| <b>Total</b>                            | <b>1.215.179</b>                      | <b>121.518</b>  |
| <b>Gastos com colocações de cotas</b>   |                                       | <b>(240)</b>    |
| <b>Líquido das cotas integralizadas</b> |                                       | <b>121.278</b>  |

#### c) Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 1.215.179 (811.104 em 2021) cotas no montante de R\$ 240, abaixo descritos:

- gastos com elaboração de prospectos e relatórios;
- remuneração de serviços profissionais de terceiros (advogados, contadores, auditores, consultores, profissionais de bancos de investimento, corretores etc.);
- gastos com publicidade (inclusive os incorridos nos processos de road-shows);
- taxas e comissões;
- custos de transferência;
- custos de registro na CVM, entre outros.

Ressaltamos que não incluem ágios ou deságios na emissão das cotas, despesas financeiras, custos internos administrativos ou custos de carregamento.

#### d) Emissão e amortização de cotas

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas Cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

## 12. Política de Distribuição de Resultados

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 31, parágrafo 4º do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O resultado operacional disponível auferido pelo Fundo em cada mês, será distribuído aos cotistas até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados semestrais. As distribuições de resultado serão pagas aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações no 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento.



O Fundo deverá distribuir no mínimo aos seus cotistas, de acordo com o parágrafo 3.º do Artigo 31 do seu regulamento, 95% do resultado operacional disponível, apurado em regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Observado o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por Resultado Operacional Disponível do Fundo o valor do recebimento dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos e dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do Fundo, deduzidos os encargos.

Conforme regulamento do Fundo é retido mensalmente 3% (três por cento) das receitas de caixa para o Fundo de Reposição de ativo do cálculo do RODI (demonstrativo mensal apurado para pagamento de rendimento ao cotista). No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o valor registrado nessa conta era de R\$ 790 (R\$ 341 em 2021)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

**Movimentação da Distribuição a Pagar:**

| <b>Descrição</b>                                                                                                     | <b>2022</b>   | <b>2021</b>  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| (+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência                                                   | 14.749        | 8.150        |
| (-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência                                                   | (6.545)       | (1.297)      |
| <b>(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência</b>                                       | <b>8.204</b>  | <b>6.853</b> |
| (-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa                                                            | (1.998)       | (1.141)      |
| (+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa                                                            | 3.855         | 83           |
| (+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente | 369           | 146          |
| (-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente | (83)          | (41)         |
| <b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>                                                          | <b>10.347</b> | <b>5.900</b> |
| Resultado mínimo a distribuir (95%)                                                                                  | 9.829         | 5.604        |
| Saldo inicial não distribuído                                                                                        | 641           | 317          |
| Rendimentos propostos no exercício                                                                                   | 10.359        | 5.812        |
| Rendimentos pagos no exercício                                                                                       | (9.880)       | (5.488)      |
| <b>Saldo pendente de distribuição</b>                                                                                | <b>1.120</b>  | <b>641</b>   |
| Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo                                                            | 100,11%       | 98,50%       |

ADMINISTRADO POR



### 13. Rentabilidade

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

| <b>Período</b>         | <b>Patrimônio Líquido Médio</b> | <b>Valor Patrimonial da quota</b> | <b>Rentabilidade Média (%)</b> |
|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 30 de junho de 2021    | 59.446                          | 100,1428                          | 4,4115                         |
| 31 de dezembro de 2021 | 69.441                          | 101,1796                          | 9,8692                         |
| 30 de junho de 2022    | 94.224                          | 101,1300                          | 4,9376                         |
| 31 de dezembro de 2022 | 103.591                         | 99,0143                           | 7,9198                         |

(\*) A rentabilidade foi calculada com base no resultado do exercício sobre o valor do patrimônio líquido médio.

### 14. Taxa de administração

A Administradora receberá pela prestação de serviços de gestão e administração do Fundo, remuneração anual equivalente a 0,80% (oito décimos por cento) do Patrimônio Líquido Contábil do Fundo ao ano, preservado o valor mínimo mensal de R\$18 mil reais. A remuneração prevista deve ser calculada à razão de 1/12 avos sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente.

Os valores mínimos de Taxa de Administração estabelecidos serão reajustados anualmente em janeiro, pela variação positiva do índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), a partir do mês subsequente do início das atividades do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a taxa de administração totalizou R\$ 302 (R\$ 319 em 2021) e representou 0,29% (0,46% em 2021) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar a Administradora em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 32 (R\$ 26 em 2021).

### 15. Serviços de terceiros

| <b>Descrição</b>                    | <b>2022</b>  | <b>2021</b>  |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Honorários advocatícios             | (19)         | (6)          |
| Honorários auditoria                | (20)         | (15)         |
| Honorários contabilidade            | (43)         | (37)         |
| Honorários outras pessoas jurídicas | (8)          | (9)          |
| Consultoria e assessoria            | (519)        | (266)        |
| Honorários com avaliações           | (12)         | (28)         |
| Taxa B3                             | (11)         | (10)         |
| Taxa de custódia                    | (13)         | (27)         |
| Taxa de distribuição de cotas CVM   | (15)         | -            |
| Taxa de escrituração de cotas       | (57)         | -            |
| Taxa de fiscalização CVM            | (20)         | (15)         |
| Taxa Anbima                         | (3)          | (1)          |
| <b>Total</b>                        | <b>(740)</b> | <b>(414)</b> |



## 16. Despesas administrativas

| Descrição                   | 2022        | 2021       |
|-----------------------------|-------------|------------|
| Despesas bancárias          | (1)         | (6)        |
| Despesas legais e judiciais | (29)        | (3)        |
| <b>Total</b>                | <b>(30)</b> | <b>(9)</b> |

## 17. Tributação

### *Fundo:*

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 o Fundo deve atender aos seguintes requisitos:

- Distribuir 95% de seu resultado de caixa aos cotistas a cada semestre;
- Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo;

### *Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:*

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

## 18. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração das cotas

A escrituração das cotas do Fundo, é de responsabilidade da BR-Capital DTVM S.A.

O Fundo é administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que também é responsável pelos serviços de tesouraria.



## **19. Fatores de riscos**

### ***Riscos relacionados à rentabilidade do investimento***

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas líquidas provenientes das locações dos imóveis pertencentes ao Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

### ***Risco de liquidez***

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

### ***Riscos Tributários***

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### ***Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento***

#### ***i. Risco de desapropriação***

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) pertencentes ao Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

#### ***ii. Risco de sinistro***

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis pertencentes ao Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

#### ***iii. Riscos relativos à atividade comercial***

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situam os imóveis pertencentes ao Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.



### ***Demais Riscos***

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

### **20. Instrumentos financeiros**

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

### **21. Transações com partes relacionadas**

#### **Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas, com exceção da Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda., mencionada na Nota Explicativa 15, no item Consultoria e assessoria.

### **22. Negociação das Cotas**

O Fundo possui cotas negociadas na B3 Brasil Bolsa Balcão nomeadas por “FATN11”, sendo que a última negociação ocorrida no exercício foi realizada em 30 de dezembro de 2022 com valor da cota de fechamento de R\$ 94,36 (R\$ 98,45 em 30 de dezembro de 2021).

| <b>Mês/Referência</b> | <b>Valor da Cota (*)</b> |
|-----------------------|--------------------------|
| jan/22                | R\$ 98,45                |
| fev/22                | R\$ 101,99               |
| mar/22                | R\$ 96,02                |
| abr/22                | R\$ 94,10                |
| mai/22                | R\$ 98,84                |
| jun/22                | R\$ 97,50                |
| jul/22                | R\$ 95,71                |
| ago/22                | R\$ 97,50                |
| set/22                | R\$ 99,00                |
| out/22                | R\$ 98,48                |
| nov/22                | R\$ 94,00                |
| dez/22                | R\$ 94,36                |

(\*) Cotação da B3 com base na última negociação de cada.

### **23. Demandas judiciais**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.



#### **24. Divulgação de informações**

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

#### **25. Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Em atendimento a Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que a auditoria do exercício de 2021 está sendo prestada pela empresa RSM Brasil Auditores Independentes S/S, a qual presta exclusivamente serviços relacionados à auditoria das demonstrações financeiras.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses de deste.

#### **26. Outras informações**

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 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 de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08 e entrará em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

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

#### **27. Eventos Subsequentes**

Após o encerramento do exercício de 2022 não ocorreram eventos subsequentes que produzissem efeitos significativos à posição patrimonial e financeira apresentada.

**BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**  
**ADMINISTRADORA DO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I**

Carolina Andrea Garisto Gregório  
Diretora

João Delfino Serres Chaves  
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"S