RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.650.310/0001-39

Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

TATICCA
Audit / Tax / Corporate Finance / Advisory

SUMÁRIO

Conteúdo	**Páginas**
Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	
Demonstração da posição financeira	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e Administradores do

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Rio Negro 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 na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa para o exercício encerrado na mesma 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, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

- **Mensuração do Valor Justo de Propriedade para Investimento**

O Fundo tem sua carteira de ativos composta preponderantemente por imóveis, classificados como propriedades para investimento e são mensurados após o seu reconhecimento inicial, pelo valor justo, conforme descrito na Nota Explicativa 5 – Propriedades para investimento.
Devido a relevância do investimento no contexto das demonstrações financeiras e o envolvimento de elevado nível de julgamento por parte da administração, uma vez que as técnicas de avaliação ao valor justo decorrem de laudo de avaliação elaborado por terceiros especialistas, essa área foi considerada de foco em nossa auditoria.

- **Como nossa Auditoria conduziu o assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários às circunstâncias:

- Confirmar através das escrituras de compra e venda a propriedade dos imóveis mantidos em carteira;

- Confrontar as informações extraídas da documentação de propriedade com os registros de controle interno da carteira de ativos do Fundo;

- Obter o entendimento acerca dos critérios de avaliação ao valor justo formalizados no laudo de avaliação dos imóveis mantidos em carteira;

- Confrontar o valor justo das propriedades para investimento com os registros do controle interno da carteira de ativos do Fundo;

- Obter representação formal da administração quanto à ausência de sinistros ou contingências entre o período base dos laudos de avaliação a valor justo e a emissão do presente.

- Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto evidenciadas nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras.

Outros assuntos

As demonstrações do exercício anterior, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório com data de 12 de abril de 2023, com abstenção de opinião pela impossibilidade de concluir sobre os valores do laudo de avaliação das propriedades para investimento e seus respectivos valores de receitas de aluguéis, assunto resolvido neste exercício.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada divulgação 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 livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança do Fundo é a Administradora, aquela incumbida pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 relevantes quando, individualmente, ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas tomadas pelos usuários 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:

a) Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante na demonstração da movimentação do patrimônio líquido do Fundo, independentemente se causada por fraude ou erro; planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos; e 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.

b) Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles do Fundo.

c) Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e aa razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

d) 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 eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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.

Porto Alegre, 24 de março de 2.025



Luiz Fernando Silva Soares

Contador – CRCRS nº 33.964

TATICCA Auditores Independentes S.S.

CRC RS nº 009308/F

CVM 12.220

RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.650.310/0001-39

(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R$)

	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2022	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	**140**	**0,11**	**190**	**0,18**
Disponibilidades	**140**	**0,11**	**1**	**-**
Banco conta movimento	140	0,11	1	-
Títulos e valores mobiliários	**-**	**-**	**189**	**0,18**
Cotas de fundos de investimento multimercado	**-**	**-**	**189**	**0,18**
Money Market FIM CP	-	-	189	0,18
Reag Master FIM CP	-	-	-	-
Não circulante	**146.725**	**113,36**	**156.550**	**151,15**
Investimentos	**146.725**	**113,36**	**156.550**	**151,15**
Propriedades para investimento	**146.725**	**113,36**	**156.550**	**151,15**
Terrenos disponíveis para renda	19.904	15,38	19.904	19,22
Imóveis disponíveis para renda acabados	126.821	97,98	136.646	131,93
Total do ativo	**146.865**	**113,47**	**156.740**	**151,33**
Passivo				
Circulante	**11.016**	**8,51**	**11.016**	**10,64**
Taxa de administração	24	0,02	21	0,02
Despesas de serviços do sistema financeiro	-	-	-	-
Obrigações por aquisição de imóveis	10.992	8,49	10.995	10,62
Não circulante	**6.417**	**4,96**	**42.149**	**40,69**
Obrigações por aquisição de imóveis	6.417	4,96	42.149	40,69
Total do passivo	**17.434**	**13,47**	**53.165**	**51,33**
Patrimônio líquido	129.431	100,00	103.575	100,00
Cotas por classe				
Cotas integralizadas	37.801	29,21	16.379	15,81
Cotas amortizadas	-	-	(2.060)	(1,99)
Distribuição de lucros	(2.660)	(2,06)	-	-
Lucros/(prejuízos) acumulados	**94.290**	**72,85**	**89.256**	**86,18**
Total do passivo e patrimônio líquido	**146.865**	**113,47**	**156.740**	**151,33**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.650.310/0001-39

(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R$)

	Exercício findo de 31/12/2023	Exercício findo de 31/12/2022
Composição do resultado do exercício/período		
Propriedade para investimento		
Receitas de aluguéis	15.327	2.527
Ajuste ao valor justo de terrenos	1	4.329
Ajuste ao valor justo de imóveis	(9.825)	82.247
Resultado líquido de propriedades para investimento	**5.503**	**89.103**
Cotas de fundos de investimento	**27**	**549**
Reconhecimento de ganhos/perdas	27	549
Demais despesas	**(496)**	**(281)**
Taxa de administração	(291)	(267)
Despesa com laudo de avaliação	(63)	-
Despesa com serviços de avaliação	(63)	-
Despesa com auditoria	(31)	(8)
Despesa com consultoria imobiliária	(21)	-
Despesa com taxa de fiscalização - CVM	(20)	-
Despesas de serviços do sistema financeiro	(2)	(5)
Outras despesas	(4)	(1)
Resultado líquido do exercício/período	**5.035**	**89.371**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.650.310/0001-39

(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R$)

	Cotas integralizadas	Cotas amortizadas	Distribuição de lucros	Lucros/(prejuízos) acumulados	Total
Em 28 de junho de 2021	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas no período	5.374	-	-	-	5.374
Resultado líquido no período	-	-	-	(115)	(115)
Em 31 de dezembro de 2021	**5.374**	**-**	**-**	**(115)**	**5.259**
Integralização de cotas no exercício	11.005	-	-	-	11.005
Amortização de cotas		(2.060)	-	-	(2.060)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	89.371	89.371
Em 31 de dezembro de 2022	**16.379**	**(2.060)**	**-**	**89.256**	**103.575**
Integralização de cotas no exercício	21.422	-	-	-	21.422
Amortização de cotas	-	2.060	-	-	2.060
Distribuição de lucros	-	-	(2.660)	-	(2.660)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	5.034	5.034
Em 31 de dezembro de 2023	**37.801**	**-**	**(2.660)**	**94.290**	**129.431**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.650.310/0001-39

(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais - R$)

	Exercício findo de 31/12/2023	Exercício findo de 31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Recebimento de aluguéis	15.327	2.527
(-) Compra de cotas de fundos de investimento	(9.775)	(4.052)
(+) Resgate de cotas de fundos de investimento	9.991	9.693
(-) Pagamento de taxa de administração	(288)	(267)
(-) Pagamento de despesas de serviços do sistema financeiro	(2)	(6)
(-) Demais pagamentos	(202)	(9)
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	**15.051**	**7.886**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	(35.733)	(16.830)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	**(35.733)**	**(16.830)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	21.422	11.005
Distribuição de lucros	(600)	-
Amortização de cotas	-	(2.060)
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	**20.822**	**8.945**
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa	**139**	**1**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	1	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	140	1
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa	**139**	**1**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído em 25 de junho de 2021 e iniciou suas atividades em 28 de junho de 2021, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

O Fundo tem como público-alvo investidores qualificados, destinado exclusivamente a fundos de investimentos geridos pelo Gestor ou a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, que possuam contrato de administração de carteira e/ou consultoria com o Gestor, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor.

O Fundo tem por finalidade conferir rentabilidade aos seus cotistas tendo como objeto a exploração das atividades de:

(i) na aquisição dos Imóveis-Alvo;

(ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral (residenciais, corporativos ou comerciais); e

(iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas, mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM. O Fundo também poderá investir em Outros Ativos.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. BASE DE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), complementadas pelas normas previstas do Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional ("COSIF").

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

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

As resoluções emitidas, mas ainda não adaptadas até a data de emissão das demonstrações contábeis do Fundo. Estão descritas a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	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.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 01 de abril de 2024, e revogou a Instrução CVM 356.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023		Altera a ICVM Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022.	
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			

A administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção das resoluções especificadas acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

b) Apropriação de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

c) Caixas e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação, sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, utilizados pelo Fundo na gestão de obrigações de curto prazo.

d) Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são avaliados pelo custo amortizado ou pelo valor justo, face suas características. Podem ser classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação, atendendo os seguintes critérios para contabilização:

i. **Títulos para negociação** – Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados são reconhecidos no resultado;

ii. **Títulos mantidos até o vencimento** – Incluem os títulos e valores mobiliários para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos.

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas pelo custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Cotas de fundos de investimento - Reconhecimento de ganhos/perdas"

e) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. No encerramento do exercício do Fundo, as propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justo, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

4. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	Em 31/12/2022	Aquisição	Ajuste ao valor justo	Em 31/12/2023
Terrenos	19.904	-	-	19.904
Imóveis	136.646	-	-	126.821
Total	**156.550**	**-**	**-**	**146.725**

Composição das propriedades para investimento:

Tipo	Matrícula	Descrição	Valor de mercado
Terreno (a)	1.025	Lote de terras, nº 42	958
Terreno (a)	12.360	Rua Nossa Senhora da Conceição	1.940
Terreno (a)	12.657	Rua Amparo do Itororó	8.800
Terreno (a)	15.240	Avenida Noel Nutels, Lote BP02	2.860
Terreno (a)	16.408	Lote de terras, nº 62	786
Terreno (a)	2.319	Patrimônio Municipal, nº 02	615
Terreno (a)	2.396	Lote de terras nº 98	532
Terreno (a)	3.574	Parque Res. Campos Elíseos	530
Terreno (a)	5.384	Lote de terras nº 83	783
Terreno (a)	52.653	Patrimônio Municipal, nº 428	600
Terreno (a)	6.232	Patrimônio Municipal, nº 370	500
Terreno (a)	64.777	Rua Moacir Baima, nº 407	1.000
Total de propriedades para investimento - terrenos			**19.904**

Tipo	Matrícula	Descrição	Valor de mercado
Imóvel (b)	10.834	Avenida Autaz Mirim	7.200
Imóvel (a)	16.261	Rua Saldanha Marinho, nº 402	1.150
Imóvel (b)	3.533	Avenida Max Teixeira, nº 3.676	35.900
Imóvel (b)	45.793	Avenida Coronel Teixeira, nº 4.081	10.300
Imóvel (b)	50.893	Avenida Francisco Queiroz, nº 1.025	6.100
Imóvel (b)	57.618	Estrada da Compensa	20.000
Imóvel (b)	94.352	Avenida Tancredo Neves	35.900
Imóvel (b)	96.568	Avenida Torquato Tapajós, nº 6.584	9.200
Imóvel (a)	12.843	Rua dos Barés, nº 269	510
Total de propriedades para investimento - imóveis			**126.821**

(a) Em 31 de dezembro de 2023, houve avaliação de valor justo dos ativos (em 31 de dezembro de 2022), para a determinação do valor de venda, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com homogeneização por fatore).

(b) Em 31 de dezembro de 2023, (em 31 de dezembro de 2022) houve avaliação de valor justo dos ativos, para a determinação do valor de venda, foi utilizado a abordagem de rentabilidade futura dos aluguéis. A metodologia baseou-se na projetação do Fluxo de Caixa Descontado.

Os laudos do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram elaborados pela empresa Horbia Partners Consultoria, a qual está registrada no CREA – SP - Conselho Regional de Engenharia e

Agronomia sob o nº 0722510 e no CAU – SP - Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o nº 35750-2.

5. VALORES A PAGAR

Os vinte e um imóveis foram adquiridos pelo fundo em outubro de 2022, através dos instrumentos particulares de promessa de compra e venda de imóvel, pelo montante total de R$ 69.974, que deverá ser pago da seguinte forma:

i) Parcela de entrada, a ser paga em até 3 (três dias) R$ 14.998, paga na assinatura do contrato;

ii) R$ 54.060 em 59 parcelas mensais, fixas, iguais e sucessivas, no montante de R$ 916 cada, a serem pagas até o dia 15 de cada mês, sendo o vencimento da primeira parcela no dia 15 de novembro de 2022;

iii) Parcela mensal final, no montante total de R$ 916 a ser paga até o dia 15/10/2027.

	Em 31/12/2022	Valor de aquisição	Valores pagos	Em 31/12/2023
Imóveis e terrenos	53.144	-	(35.733)	17.409
Total		**-**	**(35.733)**	**17.409**
Circulante				10.992
Não Circulante				6.417

6. GERENCIAMENTO DE RISCOS

a) Fatores de risco

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo.

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

II. **Riscos Institucionais**. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes implicaram na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no

mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

III. Risco de Crédito. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, cessão de direitos de superfície, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

IV. Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração da carteira dos investimentos realizados pelo Fundo.

V. Riscos de Liquidez. Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos resolução 30 da CVM, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

VI. Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo. Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

VII. Risco tributário. 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, sujeita-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).

VIII. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma

eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da 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.

IX. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

X. Risco Relativo à Concentração e Pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

XI. Risco de Diluição. Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de cada oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, diminuindo suas chances de exercem controle e influências nas Assembleias Gerais de Cotistas.

XII. Risco da administração dos imóveis por terceiros. Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, cessão de direitos de superfície ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos, poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

XIII. Riscos jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

XIV. 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 8.245/91, 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 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

XV. Riscos ambientais. Ainda que os Imóveis-Alvo venham 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 de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

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

XVII. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o 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.

XVIII. Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de

aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

XIX. Riscos de desvalorização dos imóveis 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 dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

XX. Riscos relativos à aquisição dos imóveis. Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão ser objeto de ônus, gravames ou hipotecas, observada, ainda, a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

XXI. Propriedade das Cotas e não dos imóveis. Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedades direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os

ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

XXII. Risco em Função da Dispensa de Registro. As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

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

7. RENTABILIDADE

A rentabilidade calculada com base na variação da cota, o resultado do Fundo, e o patrimônio líquido médio do exercício foram os seguintes:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo % (*)
Exercício findo de 31/12/2023	119.984	0,002107	4,78
Exercício findo de 31/12/2022	8.151.744	0,002010	640,62
Período de 28/06/2021 a 31/12/2021	1.275	0,000304	(100,00)

(*) Rentabilidade calculada desconsiderando os efeitos das amortizações.

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

8. EMISSÃO E RESGATE DE COTAS

a) Emissão

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

No exercício de 31 de dezembro de 2023 houve emissão de 9.922.364.587,378300 cotas no montante de R$ 21.422 (34.241.559.4011 cotas no montante de R$ 11.005 em 2022).

b) Resgates

As cotas não serão resgatadas, exceto em caso de deliberação de liquidação e/ou dissolução.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Nos exercícios de 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve resgate de cotas.

c) Amortização

A Administradora poderá realizar amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no período.

No exercício de 31 de dezembro de 2023, não houve amortização de cotas.

No exercício de 31 de dezembro de 2022 houve a amortização de R$ 2.060.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

As cotas são representadas por 61.440.725.683 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$ 0,002267 totalmente subscritas e integralizadas.

10. NEGOCIAÇÕES DAS COTAS

As cotas serão admitidas a negociação em bolsa de valores ou entidade de balcão organizado.

11. CUSTÓDIA E TESOURARIA

As atividades de custódia, controladoria, escrituração de cotas e tesouraria de cotas são prestadas pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

12. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Os serviços são prestados por:

Custódia:	Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Reag Administradora de Recursos Ltda.
Tesouraria:	Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de cotas:	Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

13. TAXA DE REMUNERAÇÃO GLOBAL

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos, custódia, consultoria imobiliária, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas,

serviços de cobrança e assessoria legal, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, na forma dos Parágrafos abaixo, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo devido o primeiro pagamento no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas os demais no 2º (segundo) dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R$ 21 (vinte e um mil reais), com vencimento da primeira parcela, tão somente quando da integralização de cotas do Fundo, valor este que será atualizado anualmente, a partir da primeira integralização, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Não será devida ao Administrador nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

O Administrador pode estabelecer que a remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, incluindo o Gestor, seja paga aos mesmos diretamente pelo Fundo, desde que o somatório de tais remunerações, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante total devido pelo Fundo a título de Taxa de Administração.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

A despesa com taxa de administração no exercício de 31 de dezembro de 2023 foi de R$ 291 (R$ 267 em 2022).

14. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio foram os seguintes:

	Exercício findo de 31/12/2023	% s/ PL médio	Exercício findo de 31/12/2022	% s/ PL médio
Taxa de administração	(291)	(0,24)	(267)	(3,14)
Despesa com laudo de avaliação	(63)	(0,05)		
Despesa com serviços de avaliação	(63)	(0,05)		
Despesa com auditoria	(31)	(0,03)	(8)	(0,09)
Despesa com consultoria imobiliária	(21)	(0,02)		
Despesa com taxa de fiscalização - CVM	(20)	(0,02)		
Despesas de serviços do sistema financeiro	(2)	(0,00)	(5)	(0,06)
Outras despesas	(4)	(0,00)	(1)	(0,01)
Total	**(496)**	**(0,41)**	**(281)**	**(3,30)**
Patrimônio líquido médio	**129.431**		**8.497**	

15. POLÍTICA DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado nos termos do seu exercício social. O resultado auferido no período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, em até 10 (dez) dias úteis contados do encerramento do balancete semestral ou do balanço anual, conforme o caso. Havendo recursos disponíveis, o Fundo poderá realizar pagamento de antecipação dos resultados, a critério do Administrador. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo, acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Administrador.

O Administrador, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar uma reserva de contingência, se autorizado em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a retenção de até 10% (dez por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente. Parágrafo Primeiro. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadas e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

I. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

IV. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

V. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e

VII. constituição de fundo de reserva.

Sem prejuízo da reserva de contingência, o Administrador, mediante autorização em Assembleia Geral de Cotistas, poderá providenciar a formação de uma reserva de manutenção, mediante a retenção de até 60% (sessenta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente, a qual será destinada, exclusivamente, a:

I. realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;

II. realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e

III. realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

Rendimentos	**Exercício findo de 31/12/2023**	**Exercício findo de 31/12/2022**
Resultado líquido do exercício	14.860	89.371
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	-	(86.576)
Despesas (receitas) não pagas/recebidas	24	21
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93	**14.884**	**2.816**
Rendimentos (a distribuir) – 95% s/ Lucro base caixa	14.140	2.675
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**(600)**	**(2.060)**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**0,000010**	**0,000040**

16. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota, patrimônio líquido, volume de aplicação e volume de resgate, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal a cotistas, por correio e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

17. TRIBUTAÇÃO

O disposto foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor em dezembro de 2017 e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação Aplicável ao Fundo

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira do Fundo estarão sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas (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").

Como exceção à regra geral de não tributação descrita acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras relacionadas a determinados ativos imobiliários, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Imposto sobre Operações envolvendo Títulos ou Valores Mobiliários IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após tal eventual aumento. Exceção é feita para as operações com derivativos, sujeitas atualmente à tributação pelo IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por

cento), que pode ser majorada a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o limite de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

Imposto de Renda

O Imposto de Renda aplicável aos Cotistas tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento. Nos termos da legislação vigente o Fundo deve 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.

Cotistas Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). O imposto de renda incidirá pelo regime de fonte – IRRF, no caso de amortização, resgate e distribuição de rendimentos e pelo regime de ganhos de capital ou de ganhos líquidos, conforme aplicável, no caso de alienação de Cotas. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Ainda, de acordo com disposições previstas no artigo 3º, da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado

de balcão organizado. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Cotistas Residentes no Exterior: Aos Cotistas Não Residentes, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em Jurisdição de Tributação Favorecida. A despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas Jurisdição de Tributação Favorecida os lugares listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

No caso de Cotistas Não Residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas por meio de operação realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, podem ser isentos do Imposto de Renda.

No caso de Cotistas Residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas Residentes no Brasil.

Imposto sobre Operações de Câmbio – IOF/Câmbio

De acordo com o Decreto 6.306, de 14 de Dezembro de 2007, a alíquota do Imposto sobre Operações de Câmbio – IOF/Câmbio, aplicável às operações de câmbio realizadas por investidor residente e domiciliado no exterior para realização de investimento no mercado financeiro e de capitais no Brasil, em geral, é de 0% (zero por cento), incluindo as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso de recursos para a aquisição de cotas no Fundo, sejam ou não as operações realizadas no em Bolsa de Valores. Para a remessa de recursos ao exterior em razão do retorno do investimento a alíquota aplicável é 0% (zero por cento). Em qualquer caso, a alíquota do

IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

É obrigação da Administradora fazer cumprir os requisitos para garantir a neutralidade tributária do Fundo.

Não há, no entanto, nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora no sentido de se manter o Fundo com o mínimo de 50 (cinquenta) Cotistas.

18. PRESTADORES DE SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

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

19. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

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

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

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

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

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Propriedades para investimento	-	-	146.725	146.725
Total do Ativo	**-**	**-**	**146.725**	**146.725**

b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de investimento multimercado	-	189	-	189
Propriedades para investimento	-	-	146.725	146.725
Total do Ativo	**-**	**189**	**146.725**	**146.914**

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na nota explicativa nº 5 (Propriedades para investimento).

20. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos, quer desses contra a Administração do Fundo.

21. DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLEIA

No exercício de 31 de dezembro de 2023 não houve alterações estatutárias.

22. FATO RELEVANTE

(i) Impactos da COVID-19

De acordo com o OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SEP/n°02/2020, informamos que a administradora vem avaliando, os fundos por ela administrados, e a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pela COVID-19. O administrador, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, até a data de emissão não foram identificados eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações contábeis apresentadas.

(ii) Impactos relacionadas a invasão russa na Ucrânia

A invasão russa na Ucrânia, juntamente com a imposição de sanções internacionais, tem um impacto económico generalizado. Os negócios no Brasil podem ser severamente impactados pela interrupção da cadeia de suprimentos, volatilidade do mercado, risco de pagamento e aumento dos custos de commodities resultantes da invasão. O impacto é agravado pela decisão de algumas empresas globais de limitar ou cessar as operações na Rússia.

Na presente data destas demonstrações financeiras, o contexto descrito acima não gerou impactos relevantes nas referidas demonstrações financeiras do Fundo.

(iii) Resolução CVM 175

A CVM publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 555/14 e entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

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

Resolução CVM 181

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

Alterado de 03 de abril de 2023 para 02 de outubro de 2023 - Entrada em vigor, fundos serão automaticamente considerados como de classe única
Alterado de 01 de outubro de 2023 para 01 de abril de 2024 - Entrada em vigor de todas as regras relacionadas à taxa máxima de distribuição, bem como das normas de limites aos FIFs relativos à exposição a risco de capital
Alterado de 31 de dezembro de 2023 para 01 de abril de 2024 - Prazo limite para adaptação dos FIDC em funcionamento em 03 de abril de 2023
01 de abril de 2024 - Entrada em vigor da regra possibilitando diferentes classes e subclasse
31 de dezembro de 2024 - Prazo limite para adaptação dos fundos de investimento que estejam em funcionamento em 03 de abril de 2023.

Resolução CVM 184

A CVM publicou em 31 de maio de 2023 a Resolução CVM n° 184 para incluir novos anexos normativos e promover ajustes pontuais na Resolução CVM nº 175, de 2022 (“Resolução CVM 175”). Os ajustes propostos no corpo principal da resolução alteradora são pontuais e dizem respeito:

§ à inclusão da política de voto em assembleia de titulares de valores mobiliários dentre as informações que devem ser disponibilizadas aos cotistas, nos termos do art. 47 da parte geral da Resolução;

§ à revogação do inciso III do art. 13 do Anexo Normativo I, que trata dos fundos de investimento financeiro – FIF, que passa a restar coberto pela regra geral, conforme acima referido; e

§ a um refinamento para harmonização textual relacionado aos dispositivos que tratam da temática ESG, resultando na substituição de “socioambiental” por “social, ambiental ou de governança” no parágrafo único do art. 49 e no inciso II do art. 60 da parte geral da Resolução.
Adicionalmente, cabe destacar que por meio da norma serão inseridos 9 novos Anexos Normativos, referentes a 8 categorias de fundos (FII, FIP, ETF, FMP-FGTS, FUNCINE, FMAI, FICART e FIDC-PIPS) e 1 Anexo Normativo dedicado aos "fundos previdenciários", que não são uma categoria, mas foram colocados em um Anexo próprio para fins de melhor sistematização da Resolução CVM 175.

Como todas as alterações normativas propostas mostram-se de baixo impacto, representam redução de requisitos regulatórios ou visam a consolidar normas sem alteração de mérito.

Medida Provisória nº 1.884, de 28 de agosto de 2023

O Presidente da República, em 28 de agosto de 2023, adotou a Medida Provisória nº 1.884, que altera as regras de tributação das aplicações em fundos de investimento de condomínio fechado, aplicando as mesmas regras e alíquotas em vigor relativa aos fundos de investimento de condomínio aberto, promovendo a isonomia entre eles.

Os rendimentos apurados até 31 de dezembro de 2023 nas aplicações nos fundos de investimento que não estavam sujeitos, até o ano de 2023, à tributação periódica nos meses de maio e novembro de cada ano e que estarão sujeitos à tributação periódica a partir do ano e que estarão sujeitos à tributação periódica a partir do ano de 2024, com base nos art. 2º ou art. 10, serão apropriados pro rata tempore até 31 de dezembro de 2023 e ficarão sujeitos ao IRRF à alíquota de quinze por cento.

23. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não há eventos subsequentes a serem divulgados entre a data de encerramento do exercício social e da divulgação das demonstrações financeiras que tenham, ou possam vir a ter efeito relevante sobre a situação financeira e os resultados futuros do fundo.

24. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

a) Diretor e contador do Fundo.

Ramon Pessoa Dantas	Arquimedes Candido de Farias Filho
Diretor responsável	**Contador**

***