ARC V Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ 54.485.027/0001-40)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente.

Período de 09 de abril de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2024.

ARC V Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	8
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	12

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Ao:
Cotista e Administradora do
ARC V Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **ARC V Fundo de Investimento Imobiliário** ("**Fundo**"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 09 de abril de 2024 (data do início das atividades) a 30 de junho de 2024, 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 **ARC V Fundo de Investimento Imobiliário** em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 09 de abril a 30 de junho de 2024, 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.

Ênfases

Reemissão do relatório do auditor independente

Em 30 de outubro de 2024, emitimos nosso relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2024, com modificação de opinião, em virtude de o Fundo possuir investimento no ARC Plaza Iguatemi II FII Responsabilidade Limitada ("ARC Plaza II") no montante de R$ 20.226 mil, representando 51,60% do seu patrimônio líquido, e até a data de emissão do nosso relatório, as demonstrações financeiras auditadas do ARC Plaza II não estavam disponíveis. Assim, ficamos limitados em obter e avaliar evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre a existência e mensuração de possíveis distorções nas informações contábeis do ARC Plaza II, que poderiam afetar o investimento registrado no Fundo para 30 de junho de 2024. Conforme nota explicativa nº 5, as demonstrações financeiras do ARC Plaza II referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram emitidas em 15 de maio de 2025, acompanhadas do relatório do auditor independente sem modificação. Considerando a emissão das demonstrações financeiras auditadas do ARC Plaza II e, a obtenção da documentação do ARC Plaza II em 30 de junho de 2024, para nossas análises, a base para modificação de opinião apresentada em nosso relatório de auditoria datado de 30 de outubro de 2024 não é mais requerida, portanto, estamos reemitindo nosso relatório de auditoria sem modificação de opinião. Nosso relatório de auditoria não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Transações realizadas entre partes relacionadas

Conforme nota explicativa nº 4.1 às demonstrações financeiras, o Fundo realizou transações com partes relacionadas referentes à aquisição de cessão de crédito no qual resultou em um ganho para o Fundo no montante de R$ 4.103 mil. Chamamos a atenção que se estas operações fossem realizadas entre partes não relacionadas, os valores poderiam ser substancialmente diferentes. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Investimento em cotas de fundo de investimento em participações

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía 51,60% de seu patrimônio líquido representado por investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário. A administradora do Fundo, para a confirmação da existência e da aplicação em cotas de fundo, utiliza os extratos do fundo investido. As aplicações em cotas de fundo são mensuradas considerando os valores das cotas disponibilizadas pela administradora do fundo investido. Pelo fato desse ativo ser um dos principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento do resultado do Fundo no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) teste de existência por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2024, com os correspondentes extratos disponibilizados pela administradora do fundo investido; (ii) teste de valorização das cotas do fundo investido em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2024, através do recálculo do valor registrado com base no valor das cotas divulgado pela administradora do fundo investido; (iii) realização de revisão limitada sobre os números do fundo investido em 30 de junho de 2024; (iv) análise da composição da carteira do fundo investido, a fim de avaliar o perfil de risco dos ativos detidos pelo referido fundo investido; e (v) avaliação das divulgações requeridas nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em cotas de fundo de investimento em participações, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados por ela são aceitáveis, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Investimento em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 5.1 às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2024 o Fundo possuía R$ 14.540 mil em propriedade para investimento (37,10% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 5.

Considerando a relevância do investimento 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, com a equipe de auditoria e com o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem: (i) verificação da aquisição da propriedade para investimento, analisando os seguintes documentos: contrato de compra e venda, matricula e escritura do imóvel; (ii) na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; (iii) análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; e (iv) na avaliação da objetividade e competência da Administradora do Fundo, bem como do prestador de serviço responsável pela elaboração do material utilizado para mensuração do valor justo. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a propriedade 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 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 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.
- Concluímos 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.

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, 27 de maio de 2025.



Roberto Henrique Santini
Contador CRC 1SP-247.963/O-5

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

ARC V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 54.485.027/0001-40

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

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	30/06/2024	
		Mercado/realização	% sobre o PL
Ativo			
Circulante		**35.568**	**90,75%**
Disponibilidade		**1**	**0,00%**
Banco conta movimento		1	0,00%
Títulos e valores mobiliários		**24.432**	**62,33%**
Títulos de renda fixa	**4.1**	**4.103**	**10,47%**
Cessão de crédito		4.103	10,47%
Cotas de fundos de investimento imobiliário	**4.2**	**20.226**	**51,60%**
ARC Plaza Iguatemi II FII Responsabilidade Limitada		20.226	51,60%
Cotas de fundos de investimento em renda fixa	**4.2**	**104**	**0,26%**
BTG Pactual Tesouro Selic FIRF Referenciado DI		104	0,26%
Valores a receber		**10**	**0,03%**
Despesas antecipadas		6	0,02%
Outros valores a receber		4	0,01%
Ativos de natureza imobiliária		**11.125**	**28,38%**
Estoques	**5.2**	**11.125**	**28,38%**
Imóveis		11.125	28,38%
Não Circulante		**14.540**	**37,10%**
Ativos de natureza imobiliária		**14.540**	**37,10%**
Propriedades para investimento	**5.1**	**14.540**	**37,10%**
Imóveis		14.540	37,10%
Total do ativo		**50.108**	**127,84%**
Passivo			
Circulante		**914**	**2,33%**
Valores a pagar - compra de ativos	**5.c**	901	2,30%
Taxa de administração		11	0,03%
Taxa de custódia		2	0,01%
Não Circulante		**9.998**	**25,51%**
Valores a pagar - compra de ativos	**5.c**	9.998	25,51%
Total do passivo		**10.913**	**27,84%**
Patrimônio líquido		**39.195**	**100,00%**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**50.108**	**127,84%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ARC V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 54.485.027/0001-40
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração do resultado

Período de 09 de abril de 2024 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	09/04/2024 a 30/06/2024
Propriedades para Investimento	**5**	**735**
Valorização de imóveis		735
Resultado com outros ativos financeiros		**4.510**
Resultado com títulos de renda fixa	**4.1**	4.103
Resultado com cotas de fundos de investimentos		407
Outras receitas		**3**
Outras receitas operacionais		3
Despesas	**14**	**(347)**
Taxa de administração		(31)
Consultoria jurídica		(28)
Cartório		(241)
Taxa de fiscalização - CVM		(17)
Despesas com laudo de avaliação		(10)
Auditoria		(8)
Taxa de custódia		(5)
Outras despesas operacionais		(7)
Resultado líquido do período		**4.901**
Quantidade de cotas		29.793
Resultado Líquido por cota (em reais)		164,51

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ARC V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 54.485.027/0001-40
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 09 de abril de 2024 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Saldo inicial		**-**	**-**	**-**
Integralização de Cotas no Período	**9**	34.294	**-**	34.294
Resultado líquido do período		**-**	4.901	4.901
Saldos em 30 de junho de 2024		**34.294**	**4.901**	**39.195**

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

ARC V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 54.485.027/0001-40
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Período de 09 de abril de 2024 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

	09/04/2024 a 30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Aquisição de cotas de fundo de investimento	(20.412)
Resgate/amortização de cotas de fundo de investimento	490
Pagamento de taxa de ITBI	(401)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	(22)
Pagamento de taxa de administração	(20)
Pagamento de taxa de custódia	(4)
Demais recebimentos e pagamentos	(320)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(20.690)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de propriedade para investimento	(13.603)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**(13.603)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Recebimento líquido pela emissão de cotas	34.294
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	**34.294**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**1**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**1**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Contexto operacional

O ARC V Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 26 de março de 2024, sob forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 09 de abril de 2024, com prazo de duração indeterminado, nos termos do regulamento do Fundo, da Lei nº 8.668, da Resolução CVM nº 175/22 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, tendo o seu início de funcionamento em 09 de abril de 2024.

O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de Ativos Alvo descrito no Anexo da Classe, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos no Anexo do Regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ao Fundo.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora) e gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da ARC Capital Ltda. (Gestora).

1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e Resolução 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

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

a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes a reemissão ao período de 09 de abril de 2024 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 27 de maio de 2025 no site da Comissão de Valores Mobiliários "CVM", via plataforma "FundosNet" da Brasil, Bolsa, Balcão "[B]3" e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

b) 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 516/11.

c) 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. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo, de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que a Administração 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. Revisões com relação às estimativas contábeis, são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

2. Descrição das principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, três meses ou menos.

As operações compromissadas são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário

b) Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos Administradores dos fundos investidos.

O resultado dos investimentos em cotas de fundos de Investimento está apresentado na demonstração do resultado em Resultado com cotas de fundos de investimentos.

c) Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

d) Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

e) Propriedades para investimentos

Imóveis para renda

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializadas com qualificação reconhecida e formalmente aprovadas pela Administração do Fundo e pelos cotistas.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

f) Estoque de imóveis

Imóveis para venda

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição 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, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

g) Provisões e ativos e passivos contingentes

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações.

Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

h) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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.

i) Resultado por cota

O Resultado líquido por cota é calculado de acordo com o resultado apurado no período dividido pelo número de cotas emitidas, com o objetivo de mensurar a participação de cada cota no desempenho do Fundo durante o exercício.

4. Títulos e valores mobiliários

4.1 Títulos de renda fixa

Em 30 de junho de 2024, o Fundo detém em sua carteira os títulos de renda fixa, como segue:

	Saldo em 30 de junho de 2024			
	Valor unitário (R$)	**Quantidade**	**Valor de mercado (R$)**	**% sobre o PL**
Cessão de crédito	4.103	1	4.103	10,47%
Total	**4.103**		**4.103**	

Em 25 de março de 2024, por meio do Instrumento Particular de Cessão de Direitos Construtivos, Sobre Projeto de Construção e Documentos Correlatos para Desenvolvimento de Empreendimento Imobiliário e Outras Avenças (o “Contrato de Diretos do Projeto”), firmado entre SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 82 LTDA., inscrita no CNPJ nº 26.114.320/0001-66 e a ARC CAPITAL LTDA inscrita no CNPJ nº 27.690.986/0001-25.

A ARC CAPITAL LTDA se tornou a única e exclusiva titular dos direitos sobre o projeto de construção e documentos correlatos para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário, inclusive no que diz respeito ao Direito de Outorga, sobre o imóvel localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Desembargador Armando Fairbanks, nºs 142, 150, 162, 176, 184 e 192, no Subdistrito Butantã, objeto da matrícula nº 263.937 do 18° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Em 30 de abril de 2024 a ARC CAPITAL LTDA cede ao Fundo de forma gratuita, seus direitos sobre o projeto mencionado no parágrafo acima.

Na mesma data, em Instrumento Particular de Cessão de Posição Contratual e de Direitos, o Fundo cedeu a sua posição contratual no Contrato de Direitos do Projeto pelo preço certo e ajustado de R$5.000, a ser corrigido pela variação do CDI a partir da assinatura do instrumento até o pagamento do preço. Sob condição suspensiva vinculada ao registro do memorial de incorporação sendo que na hipótese em que decorrido o prazo de 12 meses contados da data de assinatura do contrato e o pagamento deverá ser realizado após 15 dias contados do esgotamento do prazo.

O valor da venda está sendo atualizado a valor presente pela taxa de desconto do contrato, totalizando na data de 30 de junho de 2024 o montante de R$ 4.103 mil.

4.2 Cotas de fundos de investimentos

Em 30 de junho de 2024, o Fundo detém em sua carteira as cotas de fundos de investimentos, como segue:

	Saldo em 30 de junho de 2024			
Cotas de fundos de investimento imobiliário	**Valor unitário (R$)**	**Quantidade de cotas**	**Valor de mercado (R$)**	**% sobre o PL**
ARC Plaza Iguatemi II FII Responsabilidade Limitada (i)	777,874852	26.001	20.226	51,60%
Total			**20.226**	

	Saldo em 30 de junho de 2024			
Cotas de fundos de investimento em renda fixa	**Valor unitário (R$)**	**Quantidade de cotas**	**Valor de mercado (R$)**	**% sobre o PL**
BTG Pactual Tesouro Selic FIRF Referenciado DI (ii)	4,308671	24.060	104	0,26%
Total			**104**	

(i) ARC PLAZA IGUATEMI II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ: 53.178.589/0001-89

O Arc Plaza Iguatemi II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("ARC Plaza"), foi constituído em 12 de dezembro de 2023, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 19 de dezembro daquele mesmo ano, com prazo de duração de 10 (dez) anos, podendo ser prorrogado por um período adicional de 10 (dez) anos, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Destina-se a receber aplicações de investidores profissionais, nos termos do Artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O ARC Plaza tem por objetivo a valorização de suas cotas, no longo prazo, preponderantemente, por meio da aplicação dos recursos do ARC Plaza na aquisição de ativos alvo, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos no regulamento do ARC Plaza e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ao ARC Plaza.

As demonstrações financeiras do ARC Plaza foram auditadas em 31 de dezembro de 2024, com relatório de auditoria datado em 15 de maio de 2025, sem modificação de opinião.

(ii) BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI – CNPJ: 09.215.250/0001-13

O BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Referenciado DI ("BTG FIRF") foi constituído em 14 de fevereiro de 2008, sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas operações na mesma data.

O BTG FIRF tem como objetivo proporcionar aos quotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

Destina-se a receber aplicações de pessoas físicas e/ou jurídicas em geral, bem como de fundos de investimento que busquem performance diferenciada as taxas de juros do mercado interbancário.

5. Ativos de natureza imobiliária

5.1 Propriedades para investimentos

Em 30 de junho de 2024, as propriedades para investimentos estão representadas:

Imóveis	Saldo inicial	Aquisição	Custo incorporados (*)	Valor justo	Valor em 30.06.2024
Iguatemi (i)	-	13.378	427	735	14.540
Total	**-**	**13.378**	**427**	**735**	**14.540**

(*) Os custos referem-se às despesas relacionadas ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e aos emolumentos cartorários decorrentes do processo de transferência de propriedade.

(i) Em 09 de abril de 2024, o Fundo adquiriu a unidade autônoma sala nº 1501, localizado no 12º pavimento do Edifício Plaza Iguatemi, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2277, objeto da matrícula nº 83.327 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP, contendo a seguinte descrição: "UNIDADE AUTÔNOMA: SALA nº 1501, localizado no 12º pavimento (15º andar) do EDIFÍCIO PLAZA IGUATEMI, designado como "Bloco B", com entrada pelo nº 2277 da Avenida Brigadeiro Faria Lima, integrante do Condomínio Plaza Iguatemi, no 20º subdistrito (Jardim América) desta cidade de São Paulo, com área privativa de 241,490m², área comum de 248,866m², área total de 490,356m² e fração ideal de 1,05670%. Cada um dos aludidos escritórios possuem o direito ao uso de 7 vagas na garagem, todas em locais individuais e indeterminados, localizadas no 1º aos 6º subsolos, pelo preço certo e ajustado de R$13.378.

a) Avaliação ao valor justo

O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportada por laudo de avaliação elaborado pela empresa Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações

Descrição sobre a avaliadora

A Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações está registrada no CREA-SP Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob n°133.052/D e ao longo de seus 32 anos de existência realizou mais de 40 mil laudos de avaliações de imóveis urbanos, rurais, máquinas e equipamentos, indústrias, com diversas finalidades, desde o valor de mercado de imóveis urbanos ou rurais, até a avaliações envolvendo sofisticados casos de fusões e aquisições. A Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações possui ampla abrangência nacional, realizam avaliações por todo do Brasil e em todos os países da América do Sul, está no ranking da conceituada empresa Leaders League, excelente na categoria de Litigation Support (Arbitragens) e foi denominado Líder, na nova categoria de Real Estate (Avaliações de Imóveis).

Valor justo do imóvel

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido. O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. No presente caso, optamos por utilizar o método comparativo direto de dados de mercado. Para realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.

Em 30 de junho de 2024, o valor do imóvel é de R$ 14.540.

5.2 Imóveis para venda - Estoques

Em 30 de junho de 2024, os imóveis para venda estão representados:

Imóveis	Saldo inicial	Aquisição	Valor em 30.06.2024
Unidade 61 (i)	-	1.168	1.168
Unidade 111 (ii)	-	1.168	1.168
Unidade 43 (iii)	-	1.120	1.120
Unidade 53 (iv)	-	1.120	1.120
Unidade 73 (v)	-	1.120	1.120
Unidade 45 (vi)	-	1.090	1.090
Unidade 105 (vii)	-	1.090	1.090
Unidade 62 (viii)	-	1.083	1.083
Unidade 72 (ix)	-	1.083	1.083
Unidade 102 (x)	-	1.083	1.083
Total	**-**	**11.125**	**11.125**

(i) Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outros Pactos, celebrado em 16 de abril de 2024, Fundo adquiriu a unidade 61 que está sendo desenvolvida pela OUTORGANTE CEIRY no imóvel objeto da matrícula 249.374 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (a "Unidade"), objeto do empreendimento "Autoral Moema", em construção, situado na Rua dos Chanes, 397, 409, 425 e 437 e Alameda dos Maracatins, 1691, 1693, 1703, lotes 150, 151, 154, 155, 156, 157 e parte do lote 162, da quadra 15-D, pelo preço de aquisição da unidade autônoma objeto do presente instrumento é de R$ 1.168, a ser pago da seguinte forma: a) R$ 7,9 a ser pago através de 1 (uma) única parcela de R$ 7,9 vencendo-se no dia 30/04/2024. b) R$ 284 a serem pagos através de 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas de R$ 7,9 cada uma, vencendo-se a primeira no dia 16/05/2024, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação. c) R$ 876 será pago em até 30 (trinta) dias contados da efetiva expedição do Habite-se do Empreendimento ou dia 30 de abril de 2027.

(ii) Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outros Pactos, celebrado em 16 de abril de 2024, Fundo adquiriu a unidade 111 que está sendo desenvolvida pela OUTORGANTE CEIRY no imóvel objeto da matrícula 249.374 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (a "Unidade"), objeto do empreendimento "Autoral Moema", em construção, situado na Rua dos Chanes, 397, 409, 425 e 437 e Alameda dos Maracatins, 1691, 1693, 1703, lotes 150, 151, 154, 155, 156, 157 e parte do lote 162, da quadra 15-D, pelo preço de aquisição da unidade autônoma objeto do presente instrumento é de R$ 1.168, a ser pago da seguinte forma: a) R$ 7,9 a ser pago através de 1 (uma) única parcela de R$ 7,9 vencendo-se no dia 30/04/2024. b) R$ 284 a serem pagos através de 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas de R$ 7,9 cada uma, vencendo-se a primeira no dia 16/05/2024, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação. c) R$ 876 será pago em até 30 (trinta) dias contados da efetiva expedição do Habite-se do Empreendimento ou dia 30 de abril de 2027.

(iii) Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outros Pactos, celebrado em 16 de abril de 2024, Fundo adquiriu a unidade 43 que está sendo desenvolvida pela OUTORGANTE CEIRY no imóvel objeto da matrícula 249.374 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (a "Unidade"), objeto do empreendimento "Autoral Moema", em construção, situado na Rua dos Chanes, 397, 409, 425 e 437 e Alameda dos Maracatins, 691, 1693, 1703, lotes 150, 151, 154, 155, 156, 157 e parte do lote 162, da quadra 15-D, pelo preço de aquisição da unidade autônoma objeto do presente instrumento é de R$ 1.120, a ser pago da seguinte forma: a) R$ 7,6 a ser pago através de 1 (uma) única parcela de R$ 7,6 vencendo-se no dia 30/04/2024. b) R$ 273 a serem pagos através de 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas de R$ 7,6 cada uma, vencendo-se a primeira no dia 16/05/2024, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação. c) R$ 840 será pago em até 30 (trinta) dias contados da efetiva expedição do Habite-se do Empreendimento ou dia 30 de abril de 2027.

(iv) Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outros Pactos, celebrado em 16 de abril de 2024, Fundo adquiriu a unidade 53 que está sendo desenvolvida pela OUTORGANTE CEIRY no imóvel objeto da matrícula 249.374 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (a "Unidade"), objeto do empreendimento "Autoral Moema", em construção, situado na Rua dos Chanes, 397, 409, 425 e 437 e Alameda dos Maracatins, 691, 1693, 1703, lotes 150, 151, 154, 155, 156, 157 e parte do lote 162, da quadra 15-D, pelo preço de aquisição da unidade autônoma objeto do presente instrumento é de R$ 1.120, a ser pago da seguinte forma: a) R$ 7,6 a ser pago através de 1 (uma) única parcela de R$ 7,6 vencendo-se no dia 30/04/2024. b) R$ 273 a serem pagos através de 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas de R$ 7,6 cada uma, vencendo-se a primeira no dia 16/05/2024, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação. c) R$ 840 será pago em até 30 (trinta) dias contados da efetiva expedição do Habite-se do Empreendimento ou dia 30 de abril de 2027.

(v) Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outros Pactos, celebrado em 16 de abril de 2024, Fundo adquiriu a unidade 73 que está sendo desenvolvida pela OUTORGANTE CEIRY no imóvel objeto da matrícula 249.374 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (a "Unidade"), objeto do empreendimento "Autoral Moema", em construção, situado na Rua dos Chanes, 397, 409, 425 e 437 e Alameda dos Maracatins, 691, 1693, 1703, lotes 150, 151, 154, 155, 156, 157 e parte do lote 162, da quadra 15-D, pelo preço de aquisição da unidade autônoma objeto do presente instrumento é de R$ 1.120, a ser pago da seguinte forma: a) R$ 7,6 a ser pago através de 1 (uma) única parcela de R$ 7,6 vencendo-se no dia 30/04/2024. b) R$ 273 a serem pagos através de 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas de R$ 7,6 cada uma, vencendo-se a primeira no dia 16/05/2024, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação. c) R$ 840 será pago em até 30 (trinta) dias contados da efetiva expedição do Habite-se do Empreendimento ou dia 30 de abril de 2027.

(vi) Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outros Pactos, celebrado em 16 de abril de 2024, Fundo adquiriu a unidade 45 que está sendo desenvolvida pela OUTORGANTE CEIRY no imóvel objeto da matrícula 249.374 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (a "Unidade"), objeto do empreendimento "Autoral Moema", em construção, situado na Rua dos Chanes, 397, 409, 425 e 437 e Alameda dos Maracatins, 691, 1693, 1703, lotes 150, 151, 154, 155, 156, 157 e parte do lote 162, da quadra 15-D, pelo preço de aquisição da unidade autônoma objeto do presente instrumento é de R$ 1.090, a ser pago da seguinte forma: a) R$ 7,4 a ser pago através de 1 (uma) única parcela de R$ 7,4 vencendo-se no dia 30/04/2024. b) R$ 265 a serem pagos através de 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas de R$ 7,4 cada uma, vencendo-se a primeira no dia 16/05/2024, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação. c) R$ 817 será pago em até 30 (trinta) dias contados da efetiva expedição do Habite-se do Empreendimento ou dia 30 de abril de 2027.

(vii) Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outros Pactos, celebrado em 16 de abril de 2024, Fundo adquiriu a unidade 105 que está sendo desenvolvida pela OUTORGANTE CEIRY no imóvel objeto da matrícula 249.374 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (a "Unidade"), objeto do empreendimento "Autoral Moema", em construção, situado na Rua dos Chanes, 397, 409, 425 e 437 e Alameda dos Maracatins, 691, 1693, 1703, lotes 150, 151, 154, 155, 156, 157 e parte do lote 162, da quadra 15-D, pelo preço de aquisição da unidade autônoma objeto do presente instrumento é de R$ 1.090, a ser pago da seguinte forma: a) R$ 7,4 a ser pago através de 1 (uma) única parcela de R$ 7,4 vencendo-se no dia 30/04/2024. b) R$ 265 a serem pagos através de 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas de R$ 7,4 cada uma, vencendo-se a primeira no dia 16/05/2024, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação. c) R$ 817 será pago em até 30 (trinta) dias contados da efetiva expedição do Habite-se do Empreendimento ou dia 30 de abril de 2027.

(viii) Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outros Pactos, celebrado em 16 de abril de 2024, Fundo adquiriu a unidade 62 que está sendo desenvolvida pela OUTORGANTE CEIRY no imóvel objeto da matrícula 249.374 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (a "Unidade"), objeto do empreendimento "Autoral Moema", em construção, situado na Rua dos Chanes, 397, 409, 425 e 437 e Alameda dos Maracatins, 691, 1693, 1703, lotes 150, 151, 154, 155, 156, 157 e parte do lote 162, da quadra 15-D, pelo preço de aquisição da unidade autônoma objeto do presente instrumento é de R$ 1.083, a ser pago da seguinte forma: a) R$ 7,3 a ser pago através de 1 (uma) única parcela de R$ 7,3 vencendo-se no dia 30/04/2024. b) R$ 263 a serem pagos através de 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas de R$ 7,3 cada uma, vencendo-se a primeira no dia 16/05/2024, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação. c) R$ 812 será pago em até 30 (trinta) dias contados da efetiva expedição do Habite-se do Empreendimento ou dia 30 de abril de 2027.

(ix) Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outros Pactos, celebrado em 16 de abril de 2024, Fundo adquiriu a unidade 72 que está sendo desenvolvida pela OUTORGANTE CEIRY no imóvel objeto da matrícula 249.374 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (a "Unidade"), objeto do empreendimento "Autoral Moema", em construção, situado na Rua dos Chanes, 397, 409, 425 e 437 e Alameda dos Maracatins, 691, 1693, 1703, lotes 150, 151, 154, 155, 156, 157 e parte do lote 162, da quadra 15-D, pelo preço de aquisição da unidade autônoma objeto do presente instrumento é de R$ 1.083, a ser pago da seguinte forma: a) R$ 7,3 a ser pago através de 1 (uma) única parcela de R$ 7,3 vencendo-se no dia 30/04/2024. b) R$ 263 a serem pagos através de 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas de R$ 7,3 cada uma, vencendo-se a primeira no dia 16/05/2024, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação. c) R$ 812 será pago em até 30 (trinta) dias contados da efetiva expedição do Habite-se do Empreendimento ou dia 30 de abril de 2027.

(x) Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outros Pactos, celebrado em 16 de abril de 2024, Fundo adquiriu a unidade 102 que está sendo desenvolvida pela OUTORGANTE CEIRY no imóvel objeto da matrícula 249.374 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (a "Unidade"), objeto do empreendimento "Autoral Moema", em construção, situado na Rua dos Chanes, 397, 409, 425 e 437 e Alameda dos Maracatins, 691, 1693, 1703, lotes 150, 151, 154, 155, 156, 157 e parte do lote 162, da quadra 15-D, pelo preço de aquisição da unidade autônoma objeto do presente instrumento é de R$ 1.083, a ser pago da seguinte forma: a) R$ 7,3 a ser pago através de 1 (uma) única parcela de R$ 7,3 vencendo-se no dia 30/04/2024. b) R$ 263 a serem pagos através de 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas de R$ 7,3 cada uma, vencendo-se a primeira no dia 16/05/2024, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação. c) R$ 812 será pago em até 30 (trinta) dias contados da efetiva expedição do Habite-se do Empreendimento ou dia 30 de abril de 2027.

b) Impairment

Em 30 de junho de 2024, não foram identificadas perdas no valor recuperável dos ativos do Fundo, através do teste comparativo entre o preço à vista praticado e o custo de aquisição.

c) Valores a pagar – compra de ativos

Em 30 de junho de 2024, o valor a pagar de compra de ativos é de R$ 10.899.

Imóveis	Circulante	Não Circulante	Valor em 30.06.2024
Unidade 61	94	1.050	1.143
Unidade 111	94	1.050	1.143
Unidade 43	91	1.007	1.098
Unidade 53	91	1.007	1.098
Unidade 73	91	1.007	1.098
Unidade 45	89	980	1.069
Unidade 105	89	980	1.069
Unidade 62	88	973	1.060
Unidade 72	88	973	1.060
Unidade 102	88	973	1.060
Total	**901**	**9.998**	**10.899**

6. Instrumentos financeiros derivativos

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

No período de 09 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Taxa de administração

a) Taxa de administração e gestão

Pelos serviços de administração será devida pela Classe à ADMINISTRADORA uma Taxa de Administração equivalente a 0,35% ao ano, tendo como base o patrimônio líquido do Fundo no 1º (primeiro) dia útil imediatamente anterior, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e observado o valor mínimo mensal de R$10, valor este que será atualizado anualmente a contar da data da primeira integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE – IPCA, no período.

A GESTORA não fará jus a Taxa de Gestão.

A taxa de administração é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente.

No período de 09 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, foi provisionado o montante de R$ 31 a título de taxa de administração.

b) Taxa de performance

O regulamento do Fundo não prevê o pagamento de taxa de performance.

8. Patrimônio Líquido

O Patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento referente à emissão de cotas.

As cotas, correspondentes a frações ideais do Patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e 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, políticos e econômicos idênticos.

No período de 09 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 29.792,873628 cotas escriturais, cujo valor unitário é positivo de R$ 1.315,573686, totalmente subscritas e integralizadas. O Patrimônio Líquido em 30 de junho de 2024 é positivo no montante de R$ 39.195.

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão de cotas

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações do patrimônio da Classe de Cotas, conferindo direitos e obrigações aos Cotistas, conforme previstos neste Regulamento.
O Patrimônio Inicial Mínimo para funcionamento da Classe é de R$ 1.000,00 (mil reais). No âmbito da Primeira Oferta, serão emitidas, no mínimo 1 (uma) e no máximo 50.000 (cinquenta mil) Cotas da Primeira Oferta, pelo valor de emissão de R$ 1.000,00 (um mil reais) cada, totalizando uma emissão de até R$ 50.000.

O valor patrimonial das Cotas é calculado e divulgado mensalmente pela Administradora, com base nos critérios estabelecidos pela regulamentação em vigor.

As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.
No período de 09 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, foram emitidas 29.792,873628 cotas no montante de R$ 34.294.

b) Amortização e Resgate de cotas

Não haverá resgate de Cotas.

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- Caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso "vii", Parágrafo Primeiro, do Artigo 28, do Regulamento; e
- Desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

No período de 09 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, não houve amortizações ou resgate de cotas do Fundo.

c) Negociação das cotas

As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A – Mercados Organizados.

Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

10. Política de distribuição de resultados

De acordo com o Artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o Fundo deve efetuar a distribuição, em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos e apurados segundo regime de caixa. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

O Fundo pode, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A distribuição de resultados ocorrida no período de período de 09 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, está demonstrada abaixo:

	09/04/2024 a 30/06/2024
Resultado líquido do período	4.901
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado	
Valorização de imóveis	(520)
Outros resultados não transitados pelo caixa	(4.510)
Resultado ajustado	**(129)**
Rendimentos a distribuir – 95%	(123)
Rendimentos pagos no período	-
Saldo pendente de distribuição	-
Total dos rendimentos pagos aos cotistas	**-**

11. Legislação tributária

a) Fundo

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, 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 alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

I. No último dia dos meses de maio e novembro; ou
II. Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários (“FII”), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio (“FIAGRO”), fundos de investimentos em participações em infraestrutura (“FIPs-IE”), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e ou IOF.

b) Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) 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. Cujo as 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).

12. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Administração: Reag DTVM S.A.
Gestão: ARC Capital Ltda.
Custódia: Reag DTVM S.A.
Tesouraria: Reag DTVM S.A.
Escrituração de cotas: Reag DTVM S.A.
Controladoria: Reag DTVM S.A.

13. Rentabilidade do Fundo

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período de 09 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, foram as seguintes:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo (%)
09/04/2024 (*)	-	1.000,000000	-
30/06/2024	27.465	1.315,573686	31,56

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

14. Encargos debitados ao Fundo

	09/04/2024 a 30/06/2024	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**27.465**	
Despesas	**(133)**	**0,48%**
Taxa de administração	(31)	0,11%
Consultoria jurídica	(28)	0,10%
Cartório	(27)	0,10%
Taxa de fiscalização - CVM	(17)	0,06%
Despesas com laudo de avaliação	(10)	0,04%
Auditoria	(8)	0,03%
Taxa de custódia	(5)	0,02%
Outras despesas operacionais	(7)	0,02%

Os encargos debitados ao Fundo, referente ao período de 09 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, estão assim demonstrados:

15. Fatores de riscos

Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, 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, mesmo que o Administrador, do Gestor e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista. Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão detalhados no Regulamento, a seguir demonstramos os principais riscos:

(i) Riscos de Mercado Os valores dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do FUNDO poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a carteira do FUNDO poderá vir a ter Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do FUNDO.

(ii) Fatores Macroeconômicos Relevantes O FUNDO está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo a ADMINISTRADORA e a GESTORA, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos

(iii) Risco resultante do impacto de pandemia mundial O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos Alvo investidos pelo FUNDO e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas do FUNDO.

(iv) Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado Considerando que o FUNDO é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do FUNDO. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no FUNDO, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

(v) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do FUNDO podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a ADMINISTRADORA poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o FUNDO poderá enfrentar problemas de liquidez.

(vi) Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez O FUNDO poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO. Adicionalmente, pode não ser possível para a ADMINISTRADORA identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo FUNDO, que poderão gerar perdas para o FUNDO, sendo que, nestas hipóteses, a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA não responderão pelas eventuais consequências. Adicionalmente, determinados ativos do FUNDO podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a ADMINISTRADORA poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Imobiliário e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o FUNDO poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do FUNDO.

(vii) Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez da carteira do FUNDO, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato do FUNDO poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que compõem a carteira do FUNDO, o patrimônio líquido do FUNDO pode ser afetado negativamente.

A queda dos preços dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira podem ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo e Ativos de Liquidez de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do FUNDO. Nestes casos, a ADMINISTRADORA pode ser obrigada a liquidar os ativos do FUNDO a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

(viii) Fatores Macroeconômicos Relevantes O FUNDO está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo a ADMINISTRADORA e a GESTORA, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o FUNDO. Adicionalmente, os ativos financeiros do FUNDO devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão do FUNDO poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das cotas de emissão do FUNDO poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do FUNDO e distribuição aos cotistas o valor a ser distribuído ao cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas cotas no mercado. Não será devido pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do FUNDO, a ADMINISTRADORA e a GESTORA, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO; (b) a liquidação do FUNDO; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

(ix) Riscos de Concentração da Carteira O FUNDO investirá preponderantemente em valores mobiliários, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento. O risco da aplicação no FUNDO terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o FUNDO sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

(x) Riscos do Prazo Os Ativos objeto de investimento pelo FUNDO são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do FUNDO é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Alvo e/ou dos Ativos de Liquidez do FUNDO, visando ao cálculo do patrimônio líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido pela quantidade de cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos Alvo e/ou os Ativos de Liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração do FUNDO, as cotas de emissão do FUNDO poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

(xi) Risco de Crédito Os bens integrantes do patrimônio do FUNDO estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do FUNDO, ou pelas contrapartes das operações do FUNDO assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do FUNDO estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores, bem como pode resultar na necessidade de o cotista ter que aportar recursos para arcar com os compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar tais pagamentos seja frustrada acarretando inadimplemento. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

(xii) Risco quanto à Política de Investimento Os recursos do FUNDO serão investidos em Ativos Alvo, observado o disposto na política de investimento descrita neste Regulamento, que não estão definidos no momento em que os recursos de uma nova oferta são captados. Dessa forma, em certa medida, o cotista estará sujeito à discricionariedade da ADMINISTRADORA e da GESTORA na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo pela ADMINISTRADORA e pela GESTORA, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos cotistas.

(xiii) Risco relativo à propriedade dos Ativos Alvo A propriedade de cotas não confere aos cotistas propriedades diretas sobre os tais Ativos Alvo subjacentes às cotas. Dessa forma, os cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado ao FUNDO ou garantia real sobre seus investimentos.

(xiv) Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras Em caso de investimento em CRI, eles poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. Conforme previsto no parágrafo único do artigo 27 da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade dos patrimônios separados. Em tais hipóteses, o patrimônio da emissora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da emissora perante os respectivos titulares de CRI. Adicionalmente, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio do FUNDO. Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, e existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo FUNDO.

Nessa hipótese, os resultados do FUNDO poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xv) Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI Em caso de investimento em CRI, ele inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do FUNDO ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo FUNDO, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no FUNDO.

(xvi) Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias Caso o FUNDO venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos ativos, o FUNDO e os cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do fundo.

(xvii) Cobrança dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do FUNDO, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O FUNDO somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao FUNDO, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela ADMINISTRADORA antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o FUNDO venha a ser eventualmente condenado. A ADMINISTRADORA, a GESTORA e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo FUNDO e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do FUNDO, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento.

Consequentemente, o FUNDO poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(xviii) Riscos relacionados à responsabilidade dos Cotistas. Em que pese a previsão de limitação de responsabilidade dos Cotistas, trata-se de alteração legal e regulatória recente, sem histórico de precedentes e jurisprudência. Nesse sentido, não há como garantir que os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes no Fundo na hipóteses de o Fundo incorrer em perdas que tornem o seu Patrimônio Líquido negativo. Ainda, na hipótese de insuficiência do patrimônio dos fundos de investimento com limitação de responsabilidade para responder por suas dívidas, a legislação e a regulamentação preveem a aplicação das regras de insolvência civil previstas no Código Civil. Não há precedentes concretos sobre o funcionamento de tal mecanismo.

(xix) Risco de Desenquadramento Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à ADMINISTRADORA, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do FUNDO, ou de ambas; (ii) incorporação a outro FUNDO, ou (iii) liquidação do FUNDO. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do FUNDO. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez do FUNDO será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do FUNDO.

(xx) Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário Sem prejuízo do quanto estabelecido neste Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à ADMINISTRADORA, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do FUNDO, ou de ambas; (ii) incorporação a outro FUNDO, ou (iii) liquidação do FUNDO. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do FUNDO. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos do FUNDO será favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do FUNDO.

(xxi) Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da Primeira Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas No âmbito da Primeira Emissão (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do FUNDO caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de o FUNDO ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta). Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), a ADMINISTRADORA irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual Taxa de Distribuição Primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, o FUNDO será liquidado. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o FUNDO não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do FUNDO, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do FUNDO poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor. Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo FUNDO, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez adquiridos pelo FUNDO com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição. A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas cotas do FUNDO. Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, que envolvem riscos e incertezas. Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do FUNDO é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. As perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do FUNDO seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

(xxii) O FUNDO Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade O FUNDO poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente, a rentabilidade do FUNDO pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

(xxiii) Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do FUNDO.

(xxiv) Risco de Governança Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a ADMINISTRADORA ou a GESTORA; (ii) os sócios, diretores e funcionários da ADMINISTRADORA ou da GESTORA; (iii) empresas ligadas à ADMINISTRADORA ou a GESTORA, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

(xxv) Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários Nos termos da Lei 8.668, o FII 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% das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o FUNDO vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas. Conforme Lei nº 11.033, os rendimentos pagos ao cotista pessoa física, residentes no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das cotas do FUNDO; (ii) as respectivas cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; (iii) o FUNDO receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas; e (iv) as cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição à cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo FUNDO tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação. A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em cotas do FUNDO. O risco tributário ao se investir no FUNDO engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xxvi) Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO.

(xxvii) Risco de Potencial Conflito de Interesses Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, entre o FUNDO e a GESTORA, entre o FUNDO e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO e entre o FUNDO e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da ICVM 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do FUNDO, o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do FUNDO. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos cotistas.

(xxviii) Risco de não Aprovação de Conflito de Interesses Existe a possibilidade de aquisição pelo FUNDO, em situação em que a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA, estejam em potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, da Instrução CVM 472, de Ativos Alvo que, cumulativamente ou não, sejam: (1) distribuídos e/ou estruturados pela GESTORA e/ou por sociedades de seu grupo econômico; (2) de emissão ou coobrigação da ADMINISTRADORA e/ou sociedades de seu grupo econômico. Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela assembleia geral de cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o FUNDO poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do FUNDO poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos cotistas. Além disso, a ADMINISTRADORA e a GESTORA exercem atividades similares em outros FIIs e/ou em fundos de investimento, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

(xxix) Risco decorrente da Possibilidade de Distribuição Parcial Será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, desde que atingido o Montante Mínimo. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a distribuição será cancelada, e todos os recursos de integralização de cotas da Primeira Emissão serão devolvidos aos investidores. Entre a data da integralização das cotas e o encerramento da distribuição e efetiva devolução de tais recursos ao investidor, os recursos obtidos com a Primeira Emissão serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade para o investidor. Caso o Montante Mínimo seja atingido, mas não seja colocado o valor total da Primeira Emissão, a captação inferior ao valor da Primeira Emissão poderá impactar na seleção dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade do FUNDO.

(xxx) Liquidez Reduzida das Cotas O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

(xxxi) Risco de Não Pagamento de Rendimentos aos Cotistas É possível que o FUNDO não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos cotistas por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xxxii) Risco Relativo à Concentração e Pulverização Poderá ocorrer situação em que um único cotista ou grupo de cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal cotista ou grupo a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no prospecto de cada emissão do FUNDO, conforme o caso.

(xxxiii) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos A realização de investimentos no FUNDO expõe o investidor aos riscos a que o FUNDO está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do FUNDO, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a ADMINISTRADORA mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do FUNDO, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

(xxxiv) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do FUNDO em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela GESTORA de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a GESTORA poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo FUNDO, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do FUNDO e a rentabilidade das cotas do FUNDO, não sendo devida pelo FUNDO, pela ADMINISTRADORA ou pela GESTORA, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(xxxv) Risco Relativo à Inexistência de Ativos Alvo e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento O FUNDO poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da GESTORA, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o FUNDO não realize o investimento em Ativos, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo FUNDO poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério da GESTORA.

(xxxvi) Risco Operacional Os Ativos objeto de investimento pelo FUNDO serão administrados pela ADMINISTRADORA e geridos pela GESTORA, portanto os resultados do FUNDO dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez serão recebidos em conta corrente autorizada do FUNDO. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo FUNDO por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao FUNDO e aos Cotistas.

(xxxvii) Valor de Mercado das Cotas As cotas de emissão do FUNDO serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do FUNDO, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle da ADMINISTRADORA ou da GESTORA. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do FUNDO, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo custodiante.

(xxxviii) Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira A Lei Anticorrupção Brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R$6.000,00 (seis mil reais) e R$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros.

(xxxix) Risco de discricionariedade de investimento O objetivo do FUNDO consiste primordialmente na aplicação cotas de FII, podendo, complementarmente, investir em outros Ativos Alvo, incluindo também, ainda que excepcionalmente, a titularidade de bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Alvo descritos nos incisos anteriores. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da GESTORA na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez pela GESTORA, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o FUNDO estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, tais como (i) a insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos; (ii) a deterioração dos lastros afetados ao pagamento de tais ativos; e (iii) a hipótese de vencimento antecipado cruzado com outras dívidas de devedores, coobrigados ou contrapartes, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

(xl) Riscos de Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o FUNDO ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do FUNDO podendo afetar adversamente os resultados do FUNDO em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do FUNDO poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao FUNDO.

(xli) 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, a ADMINISTRADORA 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.

(xlii) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo: Considerando que o FUNDO poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao FUNDO diminuição de ganhos, ou (ii) caso a ADMINISTRADORA decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

(xliii) Riscos de o FUNDO vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital Durante a vigência do FUNDO, existe o risco de o FUNDO vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o FUNDO a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no FUNDO, caso a assembleia geral de cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o FUNDO passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

(xliv) 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.

16. Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Conforme Resolução CVM n° 162/22, a Administradora não contratou nem teve quaisquer outros serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo que não os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras do Fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que determinam principalmente que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível, quer contra o Fundo, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

19. Transações com partes relacionadas

Durante o período de 09 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o Fundo realizou operações junto à sua Administradora. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

a) Despesas e exigibilidades com parte relacionada

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
09/04/2024 a 30/06/2024				
Taxa de administração	11	(31)	Reag DTVM S.A.	Adminsitradora
Taxa de custódia	2	(5)	Reag DTVM S.A.	Custodiante
	13	**(37)**		

b) Aplicações com parte relacionada

No período de 09 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o Fundo possuía cotas de fundo de investimento cuja administração e gestão são partes relacionadas no montante de R$ 20.226.

20. Deliberações em assembleia

No 09 de abril de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, não ocorreram deliberações em assembleia.

21. Fato Relevantes

a) Resolução CVM nº 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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 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.

e) Resolução CVM 200

Em 12 de março de 2024 foi publicada a resolução CVM 200/2024, que prevê a postergação dos prazos previstos na resolução CVM 175/2023, alterando o prazo para conclusão da adaptação dos fundos de investimento de 31/12/2024 para 30/06/2025.

22. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Administradora

Marcos Ferreira Costa	**João Marcelo Silva Fevereiro**
Diretor responsável	Contador CRC 1SP-260152/O-3