



Fundo de Investimento Imobiliário Polo
Shopping Indaiatuba
CNPJ: 14.721.889/0001-00

Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

RT 608/2025

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
--	---

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço Patrimonial.....	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	10

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos

Cotistas e Administrador do

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo - SP

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

Reapresentação das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Examinamos as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e emitimos nosso relatório em 08 de março de 2024, entretanto, a Administração do Fundo deliberou pela reapresentação das demonstrações financeiras originalmente divulgadas, em razão da necessidade de ajustes que asseguram a correta aplicação das práticas contábeis vigentes e o fiel atendimento aos normativos aplicáveis, refletindo de forma mais adequada a posição patrimonial, o desempenho e os fluxos de caixa do Fundo, conforme apresentado abaixo:

Demonstração dos fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2022:

Conforme Nota Explicativa nº 2.1, a Demonstração dos Fluxos de Caixa (método direto), referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 e originalmente aprovada pela Administração em 30 de março de 2023, foi reapresentada para fins comparativos, em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. A reapresentação decorre do fato de que, na versão anteriormente divulgada, o valor dos rendimentos distribuídos no exercício de 2022 não foi integralmente refletido na linha “Rendimentos pagos”, que apresentava apenas o montante provisionado a pagar, sem considerar o efetivo pagamento ocorrido no período. Ressalta-se que a reapresentação se restringiu à Demonstração dos Fluxos de Caixa, não havendo alterações nos saldos ou informações divulgadas no Balanço Patrimonial, na Demonstração do Resultado do Exercício ou na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Conciliação do lucro líquido na demonstração do fluxo de caixa – método direto:

Nas demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a demonstração dos fluxos de caixa não apresentou a conciliação do lucro líquido do exercício naquelas datas. A Administração decidiu reapresentar as demonstrações financeiras, incluindo as referidas conciliações. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Variação significativa no valor justo da propriedade para investimento:

Nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023, a Administração mensurou e reconheceu o valor justo da propriedade para investimento, o que resultou em variação significativa no ativo do Fundo. Naquela data, não foram apresentadas, em nota explicativa, as razões que motivaram tal variação no exercício findo. Em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e visando aprimorar a transparência e a adequada divulgação, a Administração deliberou pela reapresentação das demonstrações financeiras, com a inclusão das informações pertinentes na respectiva nota explicativa, ressaltando que a reapresentação não implica alterações nos saldos anteriormente divulgados. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (“PAA”) 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.

Valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu nas demonstrações financeiras ativos classificados como propriedades para investimento, no valor de R\$ 253.480, correspondente a 99,93% do seu patrimônio líquido e que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico e financeira (“laudo de avaliação”), elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentro outros, dados e premissas relevantes. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância desses investimentos e de sua mensuração a valor justo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria sobre as propriedades para investimento incluíram, mas não foram limitados a:

- Entendimento das políticas e metodologias utilizadas pela Administradora do Fundo;
- Análise da propriedade desses investimentos por meio do confronto com informações externas disponibilizadas pela Administradora;
- Através dos nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na elaboração dos laudos de avaliação;
- Através dos nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação;
- Avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotadas pela Administradora do Fundo para apuração e registro destas propriedades são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 30 de março de 2023, sem modificação.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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.

Rio de Janeiro, 20 de agosto de 2025.

RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC - RJ – 4080/O-9



Cláudio Silva Foch

Contador - CRC-RJ - 102.455/O-4

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba
CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	5	2	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	2.123	0,84%	1.989	1,15%
		2.125	0,84%	1.990	1,15%
Não Circulante					
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	7	253.480	99,93%	172.759	99,90%
		253.480	99,93%	172.759	99,90%
Total do ativo		255.605	100,77%	174.749	101,05%
Passivo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	1.889	0,74%	1.716	0,99%
Taxa de administração e gestão		27	0,01%	22	0,01%
Auditoria e custódia		23	0,01%	62	0,04%
Provisões e contas a pagar		11	0,00%	12	0,01%
		1.950	0,77%	1.812	1,05%
Total do passivo		1.950	0,77%	1.812	1,05%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		82.427	32,50%	82.427	47,66%
Reserva de lucros		171.228	67,50%	90.510	52,34%
Total do patrimônio líquido	11	253.655	100,00%	172.937	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		255.605	100,77%	174.749	101,05%

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

Demonstrações dos resultados no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e dos períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2023	01/05/2022 a 31/12/2022	01/01/2022 a 29/04/2022
Receitas de propriedades para investimento				
Receitas de aluguéis	6	18.061	10.458	5.267
		18.061	10.458	5.267
Propriedades para investimento				
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	80.721	25.412	-
		80.721	25.412	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		98.782	35.870	5.267
Outros ativos financeiros				
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	206	100	37
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(36)	(22)	-
		170	78	37
Receitas (despesas) operacionais				
Despesa de consultoria	13	(38)	(23)	-
Despesas de auditoria e custódia	13	(19)	(73)	(145)
Despesas com serviços advocatícios		-	-	(16)
Taxa de administração e gestão	9 e 13	(295)	(181)	(121)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(30)	(20)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(17)	3	(17)
		(399)	(294)	(299)
Lucro líquido do exercício/período		98.553	35.654	5.005
Quantidade de cotas em circulação		8.071.897	8.071.897	8.071.897
Lucro por cota - R\$		12,21	4,42	0,62
Valor patrimonial da cota - R\$		31,42	21,42	18,60

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba
CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e dos períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2021 (reclassificado)		82.427	67.182	149.609
Resultado do período		-	5.005	5.005
Distribuição de rendimentos	10	-	(4.745)	(4.745)
Em 29 de abril de 2022 (reclassificado)		82.427	67.442	149.869
Resultado do período		-	35.654	35.654
Distribuição de rendimentos	10	-	(12.586)	(12.586)
Em 31 de dezembro de 2022		82.427	90.510	172.937
Resultado do exercício		-	98.553	98.553
Distribuição de rendimentos	10	-	(17.835)	(17.835)
Em 31 de dezembro de 2023		82.427	171.228	253.655

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e dos períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2023	01/05/2022 a 31/12/2022 Reapresentado	01/05/2022 a 31/12/2022	01/01/2022 a 29/04/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Recebimento de receitas de aluguéis		18.061	11.668	11.668	5.183
Rendimentos de renda fixa		170	78	78	37
Pagamento de despesas de consultoria		(38)	(2)	(2)	(5)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão		(290)	(158)	(158)	(145)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(30)	(20)	(20)	-
Pagamento de despesas de auditoria e custódia		(58)	(21)	(21)	(152)
Pagamentos (recebimentos) diversos		(18)	(4)	(4)	(43)
Caixa líquido das atividades operacionais		17.797	11.541	11.541	4.874
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Rendimentos pagos	2.1	(17.662)	(10.870)	1.716	(4.745)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(17.662)	(10.870)	1.716	(4.745)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.1	135	671	13.257	130
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		1.990	1.319	1.319	1.189
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	2.1	2.125	1.990	14.576	1.319
Lucro líquido do exercício/período		98.553	35.654	35.654	5.005
(-) Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		(80.721)	(25.412)	(25.412)	-
(-) Receita de cotas de fundo de renda fixa		-	-	-	-
Lucro líquido do exercício/período ajustado:		17.832	10.242	10.242	5.005
(+) Variação em aluguéis a receber		-	1.209	1.209	(83)
(+) Variação em despesas antecipadas		-	10	10	(10)
(+) Variação em taxa de administração e gestão a pagar		5	22	22	(29)
(+) Variação em auditoria e custódia a pagar		(39)	47	47	(6)
(+) Variação em provisões e outras contas a pagar		(1)	12	12	(3)
Variações nas atividades operacionais e de financiamento:		(35)	1.300	1.300	(131)
(=) Caixa líquido das atividades operacionais		17.797	11.541	11.541	4.874
		-	-	-	-

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela Instrução CVM nº 472/08 e pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 28 de novembro de 2012 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 19 de dezembro de 2012.

O Fundo tem por objeto proporcionar aos titulares de suas cotas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento no empreendimento imobiliário denominado Polo Shopping Indaiatuba, localizado no Município de Indaiatuba, Estado de São Paulo.

O Fundo é destinado a investidores em geral que tenham interesse em investimentos de longo prazo.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável, a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 com as alterações decorrentes da Lei no. 9.249/95 e a Instrução CVM nº. 248/96.

A reapresentação das demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi aprovada pela Administradora do Fundo em 20 de agosto de 2025.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.1 - Reapresentação da demonstração de fluxo de caixa

A Demonstração dos Fluxos de Caixa (método direto), referente às demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2022, originalmente aprovada pela Administração em 30 de março de 2023, está sendo reapresentada para fins comparativos, em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, em função dos seguintes fatos:

Na versão anteriormente divulgada, o valor correspondente aos rendimentos distribuídos durante o exercício de 2022 não foi refletido na linha de “Rendimentos pagos” da Demonstração dos Fluxos de Caixa, nessa linha constava apenas o valor provisionado a pagar, sem considerar o efetivo pagamento ocorrido no exercício.

A reapresentação se limitou exclusivamente à Demonstração dos Fluxos de Caixa. As demais demonstrações financeiras como Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício e Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido não sofreram qualquer alteração em seus saldos ou informações anteriormente divulgadas.

(Em milhares de Reais)

	31/12/2022		31/12/2022
	Reapresentado	Ajustes	
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis	11.668		11.668
Rendimentos de renda fixa	78		78
Pagamento de despesas de consultoria	(2)		(2)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(158)		(158)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(20)		(20)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(21)		(21)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(4)		(4)
Caixa líquido das atividades operacionais	11.541		11.541
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos pagos	(10.870)	(12.586)	1.716
Caixa líquido das atividades de financiamento	(10.870)		1.716
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	671	(12.586)	13.257
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	1.319		1.319
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	1.990	(12.586)	14.576

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis

Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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.

3.2. 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 e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros 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 e 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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

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, 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.

3.5. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior a 90 dias.

3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

3.8. Lucro por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

3.9. 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.

4. Riscos associados ao Fundo

Riscos relacionados à economia brasileira e a fatores macroeconômicos em geral: As atividades do Fundo e do Empreendimento são realizadas exclusivamente no mercado nacional e, portanto, sua atuação está intimamente adstrita às políticas governamentais deste país que podem influenciar de forma significativa nos rendimentos do Empreendimento e, conseqüentemente, do Fundo e de seus Cotistas. Diversos fatores e instrumentos econômicos são conduzidos pelo governo, por meio de fixação de políticas econômicas. Como exemplo de instrumentos conduzidos pelo governo, temos a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos que ocorrem não só no Brasil, mas também no exterior podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os Cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

atualmente a países emergentes faz com que o mercado nacional esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros, normalmente elevadas, além de necessitar que o governo mantenha a sua credibilidade por meio de implantação e fomento de políticas públicas apropriadas a tais investidores.

Risco Institucional: A economia brasileira apresentou diversos ajustes desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras, as quais, em princípio, têm dotado o país de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo socialmente mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no país, aumento na carga tributária sobre rendimentos a ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem acabar provocando mudanças nas regras dos instrumentos utilizados no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais. Adicionalmente, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Investidor deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais do governo. O comportamento negativo da economia brasileira, resultante de fatores internos ou externos, pode resultar – e normalmente resulta - em oscilações negativas também no mercado imobiliário, altamente suscetível e sensível a crises, recessões e alterações econômicas significativas. A redução do poder aquisitivo das famílias e a falta de segurança para a continuidade de investimentos no setor podem colocar em risco a continuidade do Empreendimento.

Riscos associados ao investimento em cotas

Risco relacionado à liquidez: Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, e (ii) no âmbito dos mercados de balcão, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o Investidor que adquirir as cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das locações das unidades autônomas, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos Locatários das Unidades Autônomas. Assim, por todo tempo em que as unidades autônomas estiverem locadas, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários.

Riscos associados ao investimento no Fundo

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos: Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta pelo empreendimento, ou por direitos relacionados ao empreendimento, a propriedade de cotas do Fundo não confere aos seus cotistas a propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis.

Risco relativo à concentração e pulverização: O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de Cotas ou mesmo a totalidade das novas Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente de um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da política de investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da administração do Fundo: A exposição do Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas para os cotistas. Embora a gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos relativos às despesas do Fundo

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de condômino do empreendimento, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do empreendimento. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários das unidades autônomas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis. O Fundo poderá arcar com as despesas das unidades autônomas vacantes.

Custos de manutenção do Fundo: Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do cotista.

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

Riscos de derivativos: O Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos cotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

Risco de descontinuidade: Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela administradora, pela gestora e pelo custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco associados ao investimento no empreendimento

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) onde se promoverá o empreendimento, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público. Adicionalmente, poderá haver atraso ou não conclusão da construção, em virtude de decisões judiciais que culminem na interrupção ou embargo da obra, podendo trazer impacto negativo e expressivo na rentabilidade do Fundo e/ou no fluxo de amortizações previsto em regulamento.

Riscos de engenharia e de construção na obra do empreendimento: A construção do empreendimento a ser custeada parcialmente pelo Fundo, com recursos advindos também da emissão de cotas, será construída de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os riscos de engenharia não podem prever contra casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio etc., bem como contra a prática de atos com culpa ou o dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção do Empreendimento. Exigências legais decorrentes de leis ambientais, de trânsito, etc., podem acarretar atrasos na inauguração do empreendimento, inclusive por falta de expedição do “Habite-se” por parte da municipalidade, além de fazer com que se incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de exploração comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais do empreendimento.

Riscos relativos à atividade comercial: É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o Empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações. Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações do Empreendimento depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. O desempenho do Empreendimento depende, em grande parte, do volume de vendas das lojas, assim como da capacidade dos lojistas em gerar movimento de consumidores. Os resultados operacionais e o volume de vendas do Empreendimento podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como, entre outros, declínio econômico, abertura de novos shopping centers competitivos em relação ao Empreendimento e o fechamento ou queda de atratividade das lojas do Empreendimento. Uma redução no movimento do Empreendimento como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas do

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empreendimento e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os negócios do Empreendimento, situação financeira e resultado operacional, tendo em vista que grande parte das suas receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising. Parcela do aumento das receitas e lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do Empreendimento. Uma queda na demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias brasileira e global pode resultar em uma redução das receitas dos lojistas, e, conseqüentemente, causar um efeito adverso para o Empreendimento.

Depreciação do investimento: Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

Receita proveniente do valor de locação: As receitas do Fundo decorrerão das locações das Unidades Autônomas. Salienta-se, no entanto, que é característica dos imóveis deste setor sofrerem variações em seus valores de locação em função de suas receitas, de acordo com o comportamento da economia como um todo. Além disso, eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte das lojas poderá acarretar temporária redução na receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas, quando a receita poderá ser retomada em patamares similares ou diversos, conforme a situação do mercado no momento da negociação e conclusão das novas locações.

Risco de vacância: O Consultor Imobiliário poderá não ter sucesso na prospecção de locatários suficientes para ocupar todas as Unidades Autônomas integrantes do Imóvel Alvo, sendo que, neste caso, a rentabilidade do Fundo poderá ser reduzida tendo em vista o recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação das unidades autônomas, bem como os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outros, das unidades autônomas não locadas, os quais são atribuídos aos locatários das unidades autônomas quando estas estão locadas.

Risco de imagem: A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar o empreendimento e/ou o imóvel alvo que possa prejudicar a potencialidade de locação das Unidades Autônomas à terceiros, bem como o seu valor do aluguel por metro quadrado.

Riscos Relacionados aos demais processos judiciais: Apesar de o Fundo e sua administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo figura na qualidade de parte, existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

Risco de patrimônio negativo: As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco de sinistro: Serão contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem o empreendimento. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger o

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

empreendimento de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento no empreendimento pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o empreendimento poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

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

Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da instituição que prestar a escrituração das cotas do Fundo ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Risco da administração dos ativos imobiliários por terceiros: O Fundo poderá deter participação em ativos imobiliários, como shopping centers, cuja administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

Risco quanto às receitas de locação: Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que,

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) existe o risco de vacância, mesmo que a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como já o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista; (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das cotas.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros: O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Riscos setoriais

Risco de Vacância: Tendo em vista que o Fundo poderá investir recursos em empreendimentos do setor de shopping centers, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Risco decorrente do resultado de vendas: O sucesso das operações de shopping center depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no movimento do shopping center como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade dos shopping centers, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas proveem de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento dos shopping centers pode gerar dificuldade aos lojistas e, conseqüentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de merchandising no shopping center investido pelo Fundo.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco da alta competitividade no setor de shopping center no Brasil: O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto shopping center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de shopping centers têm levado a modificações nos shopping centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos shopping centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Se a administração não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

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

5. Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, caixa e equivalentes de caixa são compostos por:

31 de dezembro de 2023

	Administradora	Saldo Contábil	% sobre PL
Depósitos bancários à vista		2	-
FI RF BRL Referenciado DI LP	BRL Trust DTVM S/A	2.123	0,84%
		2.125	0,84%

31 de dezembro de 2022

	Administradora	Saldo Contábil	% sobre PL
Depósitos bancários à vista		1	-
FI RF BRL Referenciado DI LP	BRL Trust DTVM S/A	1.989	1,15%
		1.990	1,15%

O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo, é uma comunhão de recursos, constituída sob a forma de condomínio aberto, classificado como “Renda Fixa - Referenciado DI”, com prazo de duração indeterminado, que será regido pelo presente regulamento, pela Instrução nº 555 da Comissão de Valores Mobiliários, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. - O fundo busca acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

mínimo, 95% dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro. Os investimentos em cotas de Fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

Exercício/período	Receita de cotas de fundo de renda fixa
De 01.01.2023 a 31.12.2023	206
De 01.05.2022 a 31.12.2022	100
De 01.01.2022 a 29.04.2022	37

6. Receita de aluguéis

Representam as rendas de aluguéis auferidas e reconhecidas no resultado provenientes da propriedade para investimento.

Exercício/período	Receita de aluguel
De 01.01.2023 a 31.12.2023	18.061
De 01.05.2022 a 31.12.2022	10.458
De 01.01.2022 a 29.04.2022	5.267

O Fundo não possui saldo de aluguéis a receber em 2023 e 2022.

7. Propriedades para investimentos

Shopping Center Indaiatuba

Localização: Alameda Filtros Mann, 670 - Indaiatuba no estado de São Paulo; Cep:13344-580
Área do complexo: 120.739,19 m² (2022 - 120.738,00 m²);
Área Bruta Locável: 35.976,79 m² (2022 - 35.976,79 m²);
Área Total Construída: 49.424,41 m² (2022 - 49.424,41 m²);
Idade do Imóvel: 10 anos (2022 - 11 anos);
Valor Justo: R\$ 253.480 (2022 – R\$ 172.759);

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos, está descrita a seguir:

Composição do imóvel:	31.12.2022 a 31.12.2023
Saldo inicial de propriedades para investimento	172.759
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	80.721
Saldo final de propriedades para investimento	253.480

Composição do imóvel:	31.12.2021 a 31.12.2022
Saldo inicial de propriedades para investimento	147.347
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	25.412
Saldo final de propriedades para investimento	172.759

O Fundo não realizou aquisição ou venda de propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2023 e 2022, sendo as movimentações do exercício e do período decorrentes do registro dos ajustes a valor justo das referidas propriedades para investimento no montante de R\$ 80.721 (2022 - R\$ 25.412).

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação. Para a execução desse serviço foi contratada a empresa Cushman & Wakefield. A Cushman & Wakefield possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

Foram adotadas as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o método da renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado para a definição dos valores referenciais e indicadores, contemplando o ciclo completo de vida de um empreendimento de base imobiliária, podendo-se dividir genericamente em 2 períodos básicos de ciclo de implantação e ciclo operacional. Para o período de análise o Fluxo de caixa descontado abrangeu um horizonte de dez anos, com uma taxa de capitalização fixada em 9,00% e uma taxa de desconto de 10,25%.

7.1 Variação relevante no valor justo do imóvel

Em 31 de dezembro de 2023, foi registrada uma valorização de 46,72% no valor justo do imóvel Shopping Center Indaiatuba em relação ao exercício anterior. Essa variação decorre de uma combinação de fatores econômicos, metodológicos e operacionais que influenciaram significativamente a estimativa de valor do ativo, conforme detalhado a seguir:

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

i. **Alteração na abordagem de avaliação:** o laudo de avaliação elaborado em 2023 passou a adotar a inclusão do valor terminal na projeção do fluxo de caixa descontado, ao contrário do laudo anterior, de 2022, que utilizava um fluxo decrescente sem valor residual. Essa mudança metodológica trouxe maior aderência à prática de mercado e proporcionou uma mensuração mais precisa do potencial econômico do ativo no longo prazo.

ii. **Atualização das premissas financeiras:** as projeções de receitas e despesas operacionais do shopping foram revisadas com base em dados mais recentes e indicam uma trajetória de recuperação e crescimento. O desempenho do ativo em 2023 refletiu maior estabilidade, com incremento no fluxo de visitantes, maior taxa de ocupação das lojas e renegociações contratuais mais favoráveis, em comparação ao cenário conservador adotado nas estimativas de 2022, ainda fortemente impactadas pelos efeitos da pandemia da COVID-19.

iii. **Melhora no cenário econômico e de mercado:** o ano de 2023 foi marcado pelo fim das restrições operacionais relacionadas à pandemia, o que resultou em maior previsibilidade no comportamento do consumidor e aquecimento da atividade econômica, especialmente no setor de varejo. Esse ambiente mais favorável contribuiu para a redução da taxa de desconto aplicada, refletindo uma percepção de menor risco e maior demanda por ativos do tipo, como shopping centers.

Dessa forma, a valorização apurada representa não apenas uma atualização técnica nas premissas de avaliação, mas também a materialização da retomada econômica e operacional do ativo após um período de incertezas excepcionais vivenciadas no exercício anterior.

8. Emissão, subscrição, integralização e resgate de cotas

Emissão

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.

Nas cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da data da 1ª integralização de cotas, deve ser utilizado o valor da cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao administrador após as 16h00 (dezesesseis horas), é utilizado o valor da cota do dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

As cotas emitidas pelo Fundo podem ser registradas para negociação no SF - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Integralização

A integralização das cotas deve ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada boletim de subscrição. No ato da integralização, o cotista recebe comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante.

Na integralização 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.

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

Resgate de cotas

Não há resgate de cotas a não ser por liquidação do Fundo. 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 a não ser por liquidação do Fundo, deliberada por assembleia geral de cotista.

9. Remuneração da administração

Taxa de administração

A Administradora receberá, pelos serviços de administração, custódia, tesouraria, controladoria, processamento, escrituração das cotas e gestão do Fundo, um percentual sobre o patrimônio líquido do Fundo à título de taxa de administração, de acordo com a tabela abaixo:

Serviços	Remuneração		
	Patrimônio líquido estimado	Taxa de serviço sobre o patrimônio líquido (a.a)	Valor mínimo mensal
Administração, controladoria, custódia, gestão e escrituração	Até R\$ 130.000	0,17%	R\$ 20
	De R\$ 130.000 até R\$ 150.000	0,16%	R\$ 22,5
	A partir de R\$ 200.000	0,15%	R\$ 25

Não obstante o acima disposto, os valores mínimos mensais da taxa de administração, bem como a remuneração dos consultores imobiliários prevista no parágrafo único do artigo 16, serão atualizados positivamente e anualmente de acordo com a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. A variação acumulada inicia-se na data de início da prestação de serviços pela administradora, e os reajustes ocorrerão todo o mês de janeiro, referente a variação acumulada do ano anterior findo em 31 de dezembro de cada ano.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Taxa de Administração será apurada e provisionada diariamente e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

O Fundo não cobrará taxa de performance, taxa de ingresso e/ou taxa de saída.

O reconhecimento de despesas com taxa de administração está representado abaixo:

Exercício/período	Despesas com taxa de administração
De 01.01.2023 a 31.12.2023	295
De 01.05.2022 a 31.12.2022	181
De 01.01.2022 a 29.04.2022	121

10. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios.

As distribuições de rendimento aos cotistas estão demonstrados no quadro a seguir:

Rendimentos	2023	2022
Lucro líquido do exercício	98.553	40.659
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(80.721)	(25.412)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(34)	97
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	17.798	15.344
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição	37	1.987
Parcela dos rendimentos distribuídos	37	1.987
Rendimentos apropriados	17.835	17.331
Rendimentos a distribuir	(1.889)	(1.716)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	1.716	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	17.662	15.615
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,21%	112,95%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	37	1.987

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) é representado pelo quadro a seguir:

Exercício/período	Rendimentos distribuídos	Quantidade média de cotas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas
Em 01.01.2023 a 31.12.2023	17.835	8.071.897	R\$ 2,21
De 01.05.2022 a 31.12.2022	12.586	8.071.897	R\$ 1,56
De 01.01.2022 a 29.04.2022	4.745	8.071.897	R\$ 0,59

11. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 8.071.897 cotas (8.071.897 cotas em 2022), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atualizado em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 31,42440349 (R\$ 21,424508 em 31 de dezembro de 2022).

Não houve pagamento de amortizações de cotas nos exercícios.

12. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se os resultados do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) é demonstrada pelo quadro a seguir:

Exercício/período	Rentabilidade
Em 01.01.2023 a 31.12.2023	49,65%
De 01.05.2022 a 31.12.2022	23,58%
De 01.01.2022 a 29.04.2022	0,17%

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Encargos debitados ao fundo

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

	De 01/01/2023 a 31/12/2023		De 01/05/2022 a 31/12/2022		De 01/01/2022 a 29/04/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	(19)	0,01%	(73)	0,05%	(145)	0,10%
Despesas de IR s/ resgates de títulos de renda fixa	(36)	0,02%	(22)	0,01%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	(295)	0,16%	(181)	0,12%	(121)	0,08%
Taxa de fiscalização da CVM	(30)	0,02%	(20)	0,01%	-	0,00%
Despesas com serviços advocatícios	-	0,00%	-	-	(16)	0,01%
Despesa de consultoria	(38)	0,02%	(23)	0,02%	-	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	(17)	0,01%	3	-	(17)	0,01%
	(435)	0,24%	(316)	0,21%	(299)	0,20%

O patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 186.221.

O patrimônio líquido médio no período de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 148.091, e, para o período de 01 de janeiro a 29 de abril de 2022 foi de R\$ 149.782.

14. Tributação

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. Investidores estrangeiros.

15. Demandas judiciais

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Custódia dos ativos integrantes da carteira

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do fundo de investimento estão registrados e custodiados na [B]³ Brasil Bolsa e Balcão. As cotas de fundos de investimento são escriturais e o controle é mantido pelo administrador do respectivo Fundo.

17. Partes Relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	295
Taxa de gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Gestora	-
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	27

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	297
Taxa de gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Gestora	5
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	22

18. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.123	-	2.123
Propriedades para investimento	-	-	253.480	253.480
Total do ativo	-	2.123	253.480	255.603

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.989	-	1.989
Propriedades para investimento	-	-	172.759	172.759
Total do ativo	-	1.989	172.759	174.748

19. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

20. Alterações estatutárias

Conforme assembleia geral extraordinária realizada em 25 de novembro de 2022, foram aprovadas as seguintes deliberações:

- aprovação da substituição do atual consultor imobiliário Bolsa de Imóveis Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.913.697/0001-42, pela BIMÍ Consultoria Ltda., com sede na cidade de Indaiatuba, estado de São Paulo, na Alameda Filtros Mann, nº 670, Sala da Administração, Jardim Tropical, CEP 13.344-380, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.148.506/0001-21 representada pelos seus diretores, Luiz Fernando Mendes Caldeira e Luiz Carlos Mendes Caldeira.

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Conforme assembleia geral extraordinária realizada em 22 de abril de 2022, foram aprovadas as seguintes deliberações:

- a) a substituição da Administradora, como administradora do Fundo, bem como prestadora dos serviços de tesouraria, controle, processamento, escrituração da emissão das cotas do Fundo pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários ("Nova Administradora"), com efeitos a partir da abertura do mercado do dia 02 de maio de 2022 ("Data de Transferência").;
- b) a substituição da Jorge's Administração Patrimonial Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.836.779/0001-91, como consultora imobiliária do Fundo, pela JVG Administração e Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.490.209/0002-76 ("JVG");
- c) a contratação, pela Nova Administradora, da BRL Trust Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ nº 23.025.053/0001-62, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, como responsável pela gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo ("Gestora").

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

De acordo com a Instrução CVM 162/22, registre-se que a Administração, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM ACAL Auditores Independentes S/S, relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a esses fundos.

22. Outras informações

- I. A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual 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. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.
- II. 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:
 - a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
 - b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (Data da transferência da Administração do Fundo)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

23. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2023, até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitem divulgação nas demonstrações financeiras.

Roger Vicente Lima
Contador CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor responsável

* * *