

# **Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ (32.400.264/0001-29)**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**CNPJ (59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras em 31 de outubro de 2023  
e relatório do auditor independente**

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

Aos Cotistas e à Administradora do

### **Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)  
São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de outubro de 2023 (data da incorporação do Fundo) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de julho de 2023 a 31 de outubro de 2023 (data da incorporação do Fundo), 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 Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) em 31 de outubro de 2023 (data da incorporação do Fundo), o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 01 de julho de 2023 a 31 de outubro de 2023 (data da incorporação do Fundo), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

### **Base para opinião**

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

### **Ênfase - Incorporação do Fundo**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de outubro de 2023, foi aprovada a incorporação do Fundo pelo ALIANZA MULTISTRATÉGIA FII., com base na posição de fechamento das operações do dia 31 de outubro de 2023. As demonstrações financeiras referentes ao período de 01 de julho de 2023 a 31 de outubro de 2023, elaboradas em decorrência da incorporação, não apresentam as demonstrações do resultado, da evolução do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa de forma comparativa com o período anterior, conforme mencionado na nota explicativa nº 2. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

### Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Em 31 de outubro de 2023, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 63.711 mil representava 85,35% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte, de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de existência, titularidade e valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

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

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado, a verificação da liquidação financeira durante período e o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2 (a).

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

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

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

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

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 com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das



**Building a better  
working world**

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

Tel: +55 11 2573-3000

demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2024.

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

Marília Nascimento Soares  
Contadora CRC-SP301194/O

**Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.400.264/0001-29

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balança patrimonial em 31 de outubro de 2023 (data da incorporação do Fundo)

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/10/2023</b>	<b>% do PL</b>
<b>Circulante</b>			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	7.153	9,88%
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	63.711	87,96%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	3.854	5,32%
Outros créditos		4	0,01%
<b>Total do ativo</b>		<b>74.722</b>	<b>103,17%</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	8	2.214	3,06%
Provisões e contas a pagar	17.1	79	0,11%
<b>Total do passivo</b>		<b>2.293</b>	<b>3,17%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	80.140	110,65%
Gastos com colocação de cotas	9.4	(4.379)	-6,05%
Prejuízos acumulados		(3.332)	-4,60%
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>72.429</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>74.722</b>	<b>103,17%</b>

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

**Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.400.264/0001-29

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstração do resultado do período de 1º de julho de 2023 a 31 de outubro de 2023 (data de incorporação do Fundo)**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>31/10/2023</u>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	1.364
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	1.942
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(2.136)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	6	298
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	(128)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	107
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas		28
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b><u>1.475</u></b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receitas de cotas de fundo de investimento e títulos de renda fixa		161
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(32)
		<b><u>129</u></b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>		
Outras receitas (despesas) operacionais	11	(24)
Despesas Cetip	11	(7)
Taxa de administração	7 e 11	(275)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(5)
		<b><u>(311)</u></b>
<b>Lucro líquido do período</b>		<b><u>1.293</u></b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	<b>9.1</b>	<b><u>801.398</u></b>
<b>Lucro por cota integralizada - R\$</b>		<b><u>1,61</u></b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b><u>90,38</u></b>

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



**Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 32.400.264/0001-29

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 1º de julho de 2023 a 31 de outubro de 2023 (data de incorporação do Fundo)

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
<b>Em 30 de junho de 2023</b>		<b>80.140</b>	<b>(4.379)</b>	<b>(407)</b>	<b>75.354</b>
Lucro líquido do período		-	-	1.293	1.293
Rendimentos apropriados	8	-	-	(4.218)	(4.218)
<b>Em 31 de outubro de 2023</b>		<b>80.140</b>	<b>(4.379)</b>	<b>(3.332)</b>	<b>72.429</b>

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

**Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 32.400.264/0001-29**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-)**

**Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 1º de julho de 2023 a 31 de outubro de 2023 (data de incorporação do Fundo)**

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>31/10/2023</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Pagamento de taxa de administração		(259)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(47)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>		<b><u>(306)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		161
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	<b>6</b>	298
Aquisição/Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	<b>5.2 (a)</b>	(8.246)
Recebimento de juros e amortizações (CRIs)	<b>5.2 (a)</b>	7.159
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	<b>5.2 (b)</b>	6.679
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento</b>		<b><u>6.051</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Rendimentos pagos	<b>8</b>	(2.765)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>		<b><u>(2.765)</u></b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>2.980</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		4.173
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<b>5.1</b>	7.153

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

## Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.400.264/0001-29

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2023 a 31 de outubro de 2023 (data de incorporação do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

### 1. Contexto operacional

Quasar Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um Fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08, pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 9 de novembro de 2018 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 7 de abril de 2021. Para fins do código Anbima e das "diretrizes de classificação Anbima de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como "FII de renda gestão ativa", segmento "FII de Títulos e Valores Mobiliários".

O Fundo tem por objeto o investimento, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo – em CRI. Adicionalmente, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá investir em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, tais como Debêntures, Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, Letra Imobiliária Garantida, Letras de Crédito Imobiliário, Letras Hipotecárias, Cotas de FII e Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472/08.

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 Explicativa nº 4.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de outubro de 2023, foi aprovada a incorporação do QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII pelo ALIANZA MULTISTRATÉGIA FII, o evento resultou na quantidade aproximada de 550 cotas inteiras, sendo este total resultante da soma das frações remanescentes, que será liquidada via leilão. A incorporação será ocorrida no fechamento de 31 de outubro de 2023.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 31 de outubro de 2023:

QAM11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	81,48
Agosto	79,78
Setembro	77,05
Outubro	84,68

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras compreendem o período de 1º de julho de 2023 a 31 de outubro de 2023 sem comparação com o período anterior, em função do evento de incorporação do Fundo descrito na Nota 1.

As demonstrações financeiras em 31 de outubro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 16 de fevereiro de 2024.

### 3. Resumo das políticas contábeis materiais 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.

#### 3.1 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 financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

###### II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

###### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

• Ativos financeiros 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.

###### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

• Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

• 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.

• Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

##### 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:

###### I. Mensuração dos ativos financeiros

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

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado 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.

###### II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

### 3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

#### 3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

#### 3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado para ativos com pouca liquidez. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício/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 explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

### 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 de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

### 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 em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, está descrita a seguir:

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 explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

### 3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

## 4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

### 4.1 Riscos associados ao Fundo

#### 4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### 4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

#### 4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### 4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

#### 4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

#### 4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

#### 4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

#### 4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

## 4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

### 4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

### 4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

#### 4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

#### 5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

##### 5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI

31/10/2023  
7.153  
7.153

(a) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos.

##### 5.2 De caráter imobiliário

(a) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII

31/10/2023  
63.711  
3.854  
67.565  
67.565

Circulante

##### (a) Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Opea Securitizadora S.A., Bariqui Securitizadora, Gaia Securitizadora, Habitasec Securitizadora, ISEC Securitizadora, Virgo Companhia de Securitização, RB Capital Companhia de Securitização, True Securitizadora e Vert Companhia Securitizadora, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

#### Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

31/10/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001405	6	n/a	4ª emissão; 331ª série	15/08/2021	16/08/2027	IPCA + 7,36%	3.700	4.288	4.086
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001650	3	n/a	4ª emissão; 320ª série	06/08/2021	25/06/2036	IPCA + 7,0%	2.563	1.837	1.725
TRUE SECURITIZADORA S.A.	18I0295771	3	n/a	1ª emissão; 168ª série	27/09/2018	29/09/2026	DI + 1,75%	6.793	1.661	1.656
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1357736	3	A-	24ª emissão; 2ª série	12/09/2022	11/04/2034	IPCA + 6,75%	3.400	3.283	3.187
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950174	3	n/a	4ª emissão; 317ª série	21/06/2021	27/06/2033	IPCA + 6,4%	4.152	4.949	4.341
BARI SECURITIZADORA S.A.	22F0783752	3	n/a	3ª emissão; 1ª série	20/06/2022	25/06/2042	IPCA + 6,10%	2.680	2.720	2.354
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329277	6	n/a	60ª emissão; 2ª série	09/12/2021	09/11/2026	DI + 4,25%	4.371	4.413	4.491
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329279	6	n/a	60ª emissão; 1ª série	09/12/2021	09/11/2026	DI + 4,25%	7.210	7.279	7.408
FORTE SECURITIZADORA SA	21D0503170	3	n/a	1ª emissão; 525ª série	14/04/2021	20/04/2028	IPCA + 9,00%	2.509	858	880
FORTE SECURITIZADORA SA	21D0503168	3	n/a	1ª emissão; 523ª série	14/04/2021	20/04/2028	IPCA + 9,00%	11	5	4
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804567	3	n/a	4ª emissão; 206ª série	17/03/2021	27/03/2028	IPCA + 7,80%	2.029	1.480	1.742
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	3	n/a	1ª emissão; 371ª série	27/07/2021	22/07/2027	IPCA + 7,50%	7.300	7.348	7.186
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20C1008009	6	AA-	1ª emissão; 255ª série	20/03/2020	30/08/2024	DI + 2,45%	1.720	1.505	1.510
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804584	3	n/a	4ª emissão; 207ª série	17/03/2021	25/03/2030	IPCA + 7,80%	7.655	6.455	6.009
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804527	3	n/a	4ª emissão; 205ª série	17/03/2021	26/03/2029	IPCA + 7,80%	3.000	2.304	2.156
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0711012	3	n/a	4ª emissão; 204ª série	17/03/2021	25/03/2031	IPCA + 7,80%	2.255	2.026	1.975
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0805362	3	n/a	4ª emissão; 214ª série	30/03/2021	25/03/2027	IPCA + 7,00%	5.809	2.501	2.457
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0805365	3	n/a	4ª emissão; 215ª série	30/03/2021	25/03/2027	IPCA + 7,00%	5.809	1.332	1.271
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0805371	3	n/a	4ª emissão; 216ª série	30/03/2021	25/03/2027	IPCA + 7,00%	5.809	1.768	1.685
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0805373	3	n/a	4ª emissão; 217ª série	30/03/2021	25/03/2027	IPCA + 7,00%	5.809	1.672	1.592
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0926710	6	n/a	4ª emissão; 347ª série	20/08/2021	20/08/2031	IPCA + 7,50%	6.162	5.996	5.996
									65.847	63.711

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Bari Securitizadora (<http://barisec.com.br/>), Forte Securitizadora (<https://fortesec.com.br/>), True Securitizadora (<https://truesecritizadora.com.br/>), Vert (Vert Capital ([www.vert-capital.com](http://www.vert-capital.com)), Opea Securitizadora S.A. (<https://opeacapital.com/>) e Virgo Companhia de Securitização (<https://virgo.inc/>).

#### Composição por tipo de lastro e devedor

31/10/2023				
Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	31/10/2023
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001405	Casa & Vídeo S.A.	e; g; h; i	4.086
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001650	Pulverizado	b; d; e; g; h	1.725
TRUE SECURITIZADORA S.A.	18I0295771	Even S.A.	b; e; h	1.656
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1357736	Sendas Distribuidora	a; e; g	3.187
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950174	Grupo Fartura de Hortifrutis S.A.	b; e; g; h	4.341
BARI SECURITIZADORA S.A.	22F0783752	Grupo Mateus S.A.	b; g; h	2.354
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329277	SYMBOL PARTICIPAÇÕES S.A.	b; e; f; g; h	4.491
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0329279	SYMBOL PARTICIPAÇÕES S.A.	b; e; f; g; h	7.408
FORTE SECURITIZADORA SA	21D0503170	Alberto Schons, Bauhaus, Cidade Universitária	b; d; e; g; h	880
FORTE SECURITIZADORA SA	21D0503168	Alberto Schons, Bauhaus, Cidade Universitária	b; d; e; g; h	4
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804567	Cooperativa Industrial Copagril	b; h	1.742
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	Alphaville S.A.	e; g; h	7.186
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20C1008009	Helbor S.A.	b; h	1.510
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804584	RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.	b; h	6.009
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804527	Cooperativa Industrial Copagril	b; h	2.156
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0711012	Cooperativa Industrial Copagril	b; h	1.975
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0805362	RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.	e; g; h	2.457
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0805365	RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.	e; g; h	1.271
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0805371	RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.	e; g; h	1.685
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0805373	RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.	e; g; h	1.592
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0926710	BRK II GESTÃO E PARTICIPAÇÕES SPE S/A	e; g; h	5.996
				63.711

#### Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
  - (2) - Escritura de Superfície
  - (3) - CCI
  - (4) - Contrato de Compra e Venda
  - (5) - Pulverizado
  - (6) - Debênture
  - (7) - Contrato de locação
  - (8) - Nota Comercial
- (\*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

#### Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
- (b) - Alienação fiduciária do imóvel
- (c) - Coobrigação
- (d) - Subordinação
- (e) - Fundo de reserva
- (f) - Contratos de financiamento
- (g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (h) - Aval
- (i) - Fundo de overcollateral

#### Movimentação do período

##### Saldo em 30 de junho de 2023

Aquisição/Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Recebimento de juros e amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

61.454  
8.246  
1.364  
1.942  
(2.136)  
(7.159)  
63.711

##### Saldo em 31 de outubro de 2023

**(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários**

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

**Composição da carteira**

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

31/10/2023

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	41.891	0,05%	91,99	3.854
						<b>3.854</b>

**Legendas**

(1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

**Movimentação do período****Saldo em 30 de junho de 2023**

Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	10.554
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(6.679)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(128)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	107
<b>Saldo em 31 de outubro de 2023</b>	<b>3.854</b>

**6. Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber**

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

**Saldo em 30 de junho de 2023**

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	298
<b>Saldo em 31 de outubro de 2023</b>	<b>-</b>

**7. Encargos e taxa de administração**

Taxa de administração

<b>31/10/2023</b>
275
<b>275</b>

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes: (a) 1,15% ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10, atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,05% ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.

Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente aos dos serviços prestados.

Não será cobrada taxa de performance pelo Fundo.

Não haverá cobrança de taxa de ingresso ou taxa de saída.

**8. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, a critério do Administrador, considerando orientações feitas pelo Gestor, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência, de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93. Farão jus aos rendimentos os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as cotas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/10/2023
<b>Rendimentos</b>	
Lucro líquido do período	1.293
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	844
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.136
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(107)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	(28)
Despesas operacionais não pagas	80
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>4.218</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>4.218</b>
Rendimentos (a distribuir)	(2.214)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	761
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>2.765</b>
<b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>3,45</b>
% do resultado período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	100%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	-

**9. Patrimônio líquido****9.1 Cotas de investimentos integralizadas**

Cotas de investimentos subscritas e integralizadas

31/10/2023	
R\$	Quantidade
80.140	801.398
<b>80.140</b>	<b>801.398</b>
	<b>100,00</b>

**Valor por cota (valor expresso em reais)****9.2 Emissão de novas cotas**

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O Administrador realizou a primeira emissão de cotas no montante total de R\$ 80.140, divididos em 801.398 de cotas, em série única, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma. Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da AGC, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões. Com relação aos direitos dos cotistas nas futuras emissões de cotas, está estabelecido no regulamento do fundo que: (i) aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a cinco dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM ou da data do envio do comunicado de início, conforme o caso; (ii) as cotas objeto das futuras emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes. No período de 1º de julho de 2023 a 31 de outubro de 2023 (data de incorporação), não houve integralização de novas cotas.

**9.3 Amortização de cotas**

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de trinta dias de seu recebimento pelo Fundo.

O Administrador poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em elou desinvestimento nos ativos ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

O Fundo não realizou amortizações de cotas no período de 1º de julho de 2023 a 31 de outubro de 2023 (data de incorporação).

**9.4 Gastos com colocação de cotas**

Gastos com colocação de cotas

<b>31/10/2023</b>
4.379
<b>4.379</b>

No período de 1º de julho de 2023 a 31 de outubro de 2023 (data de incorporação) não houve gastos com colocação de cotas.

**10. Retorno sobre patrimônio líquido**

Lucro líquido do período	1.293
Patrimônio líquido inicial	75.354
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>1,72%</b>

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

**11. Encargos debitados ao Fundo**

Outras receitas (despesas) operacionais  
Despesas Cetip  
Taxa de administração  
Taxa de fiscalização da CVM

31/10/2023	
Valores	Percentual
24	0,03%
7	0,01%
275	0,37%
5	0,01%
<b>311</b>	<b>0,42%</b>
	<b>74.469</b>

**Patrimônio líquido médio do período****12. 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.

**13. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

**14. Serviços de custódia e tesouraria**

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

**15. Partes relacionadas**

Durante o período, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas nas Notas 5.1 (a), 7, 11 e 14.

**16. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível 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 confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

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

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

**Ativos****Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

	31/10/2023			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Cotas de fundo de renda fixa	7.153	-	-	7.153
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	63.711	-	63.711
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	3.854	-	-	3.854
<b>Total do ativo</b>	<b>11.007</b>	<b>63.711</b>	<b>-</b>	<b>74.718</b>

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2.

**17. Outras informações****17.1 Provisões e contas a pagar**

	31/10/2023
Taxa de administração	79
	<b>79</b>

17.2 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de outubro de 2023, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

17.4 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

17.5 Conforme Assembleia Geral de Cotista realizada em 22 de setembro de 2023, foram aprovadas a substituição da Administradora pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, a substituição da Gestora pela Alianza Gestão de Recursos Ltda., a substituição do Custodiante pelo Banco BTG Pactual S.A. e a substituição do prestador dos serviços de Escrituração, Tesouraria, Controladoria e Processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do fundo que passarão a ser realizados pelo novo Administrador. Com isso, a Administração, Gestão e demais serviços do Fundo foram transferidos a partir do fechamento de 25 de setembro de 2023.

17.6 Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de outubro de 2023, foi aprovada a incorporação do QUASAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII pelo ALIANZA MULTIESTRATÉGIA FII (Fundo Incorporador). A relação de troca de cotas entre, de um lado, o Fundo e, de outro lado, o Fundo Incorporador, bem como o critério para sua definição; à relação de troca de cotas de emissão do Fundo e do Fundo Incorporador, bem como o critério para sua definição, de modo que cada cota do Fundo será substituída e convertida em 1,03 cotas do Fundo Incorporador. A relação de troca considera o valor de R\$ 94,51 por cota do Fundo e o valor de R\$ 91,60 (noventa e um reais e sessenta centavos) por cota do Fundo Incorporador, com base no valor patrimonial na data base de 31 de agosto de 2023; A incorporação ocorreu no fechamento de 31 de outubro de 2023.

Mayara Lopes  
Contadora  
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Haddid  
Diretor  
CPF: 071.913.047-66

\* \* \*