

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Pulverizado Responsabilidade Limitada CNPJ nº 53.018.363/0001-10

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 18.945.670/0001-46)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 30 de junho de 2024

Ref.: Relatório nº 249AL-031-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12ª andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Pulverizado Responsabilidade Limitada

(Administrado pelo Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Pulverizado Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Pulverizado Responsabilidade Limitada (“Fundo”) em 30 de junho de 2024, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, 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, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Títulos e valores mobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 5, Títulos e valores mobiliários)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo investir em ativos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário e Letras de Crédito Imobiliário, que em 30 de junho de 2024, estão avaliadas ao seu valor justo no montante de R\$ 96.756 mil, o equivalente a 82,06% de seu Patrimônio Líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a realização e a valorização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo dos ativos com base nas premissas, como: juros, correção monetária, fluxo de pagamento de juros e amortização, definidas nos respectivos termos de securitização; **(iii)** verificação dos termos de securitização devidamente formalizados e constatação de que os certificados de recebíveis imobiliários estão dispensados de oferta pública conforme os termos do artigo 6º da instrução CVM 476/09; **(iv)** validação da existência dos títulos através dos extratos de custódia da Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos Privados - Cetip; **(v)** acompanhamento dos níveis de inadimplência para certificados de recebíveis imobiliários e provisão para redução no valor de recuperação dos recebíveis; e **(vii)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas na demonstração financeira.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração dos ativos e o respectivo resultado obtido no período são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Aplicações Interfinanceiras de Liquidez lastreadas em Títulos Públicos Federais

(Conforme Nota Explicativa nº 4 - caixa e equivalência de caixa)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía o montante de R\$ 22.359 mil, o equivalente a 18,96% de seu Patrimônio Líquido, investido em Operações Compromissadas lastreadas em Letras do Tesouro Nacional (“LTN’s”). Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos de auditoria são a valorização, a realização e a existência destes ativos, e por esse motivo foram tratados como assuntos relevantes.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** verificação da existência da totalidade dos investimentos em compromissadas através dos respectivos extratos de custódia (Selic); **(iii)** exame da liquidação financeira das transações ocorridas dos ativos; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo, para reconhecimento das aplicações e o resultado obtido no período foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

(Conforme Nota Explicativa nº 9 – Política de distribuição dos resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2024, o Fundo destinou o montante de R\$ 5.741 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, 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 o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela Administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o período; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos e os critérios utilizados pela Administração para distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, são razoáveis para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidade 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 obtivemos 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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 a 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 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, 27 de setembro de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Rafael Dominguez Barros
Contador CRC 1SP-208.108/O-1

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Pulverizado
Responsabilidade Limitada
53.018.363/0001-10
(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
18.945.670/0001-46
Balanco patrimonial em 30 de junho de 2024

		30/06/2024	
Aplicações/especificações	Notas	Valor de Mercado / Realização	% Sobre Patrimônio Líquido
Ativo circulante			
Disponibilidades	4	10	0,01%
Conta corrente		10	0,01%
Operações compromissadas	4	22.359	18,96%
Letra do Tesouro Nacional		22.359	18,96%
Despesas antecipadas		7	0,01%
Ativo não circulante			
Títulos e valores mobiliários	5	96.756	82,06%
Certificados de Recebíveis Imobiliários		86.362	73,24%
Letras de Crédito Imobiliário		10.394	8,82%
Total do ativo		119.132	101,04%
Passivo circulante			
Rendimentos a pagar		1.060	0,90%
Taxa de administração a pagar		63	0,05%
Taxa de gestão a pagar		63	0,05%
Auditoria a pagar		36	0,04%
Demais valores a Pagar		3	0,00%
Total do passivo		1.225	1,04%
Patrimônio líquido		117.907	100,00%
Capital social		120.002	101,78%
Gastos com colocação de cotas		(1.696)	-1,44%
Resultado acumulado		5.342	4,53%
Distribuição de rendimentos		(5.741)	-4,87%
Total do passivo e patrimônio líquido		119.132	101,04%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Pulverizado Responsabilidade Limitada

53.018.363/0001-10

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

18.945.670/0001-46

Demonstração do resultado do período de 6 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Período de 06/12/2023 a 30/06/2024</u>
<u>Composição do resultado do período</u>		
Operações compromissadas		<u>393</u>
Resultado com operações compromissadas	5	393
Ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>5.594</u>
Receita de juros e atualização monetária	5	5.403
Ajuste ao valor justo	5	191
Despesas		<u>(645)</u>
Despesa de taxa de administração	10	(127)
Despesa de taxa de gestão	10	(127)
Despesa de auditoria	8	(47)
Despesas com serviços financeiros	8	(90)
Honorários advocatícios	8	(254)
Resultado líquido do período		<u>5.342</u>
Quantidade de cotas		12.000.240
Resultado líquido por cota (em reais)		0,45
Rentabilidade do fundo sobre o patrimônio líquido médio		6,15%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Pulverizado Responsabilidade Limitada

53.018.363/0001-10

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

18.945.670/0001-46

Demonstração da mutação do patrimônio líquido do período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores em milhares de reais)

	Cotas	Gastos com	Lucro (Prejuízo)	
	integralizadas	colocação de cotas	Acumulado	Total
Saldos em 06 de dezembro de 2023	-	-	-	-
Emissão de cotas	120.802	(1.696)	-	119.106
Resgate de cotas	(800)	-	-	(800)
Resultado do exercício	-	-	5.342	5.342
Distribuição de rendimentos	-	-	(5.741)	(5.741)
Saldos em 30 de junho de 2024	120.002	-	1.696	(399)
				117.907

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Pulverizado Responsabilidade Limitada

53.018.363/0001-10

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

18.945.670/0001-46

Demonstração do fluxo de caixa do período de 6 de dezembro de 2023**(início das atividades) a 30 de junho de 2024 - Método direto**

(Valores em milhares de reais)

	<u>30/06/2024</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Taxa de administração	(70)
Taxa de gestão	(57)
Honorários advocatícios	(254)
Pagamento de despesas operacionais	(106)
Caixa líquido da atividade Operacional	(487)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Compra de títulos e valores mobiliários	(99.812)
Apropriação de juros e amortizações	8.650
Rendimento de operações compromissadas	393
Caixa líquido aplicado em atividades de investimentos	(90.769)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	
(+) Emissão de cotas	119.106
(-) Resgate de cotas	(800)
(-) Distribuição de rendimentos para os Cotistas	(4.681)
Caixa líquido proveniente de atividades de financiamentos	113.625
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	22.369
Caixa e equivalentes no início do exercício	-
Caixa e equivalentes no fim do exercício	22.369
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	22.369

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras do período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

1 Contexto Operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Pulverizado Responsabilidade Limitada (“Fundo”), administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administrador” ou “Inter DTVM”), foi constituído em 27 de novembro de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e iniciou suas atividades em 6 de dezembro de 2023. É um fundo destinado a investidores em geral, que possuem situação financeira, objetivo de investimento e tolerância a risco compatíveis com o objetivo e a política de investimento do Fundo e que conheçam, entendam e aceitem os riscos relacionados à carteira do Fundo.

O objeto do fundo é o investimento preponderantemente em:

- i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH), Letras Imobiliárias Garantidas (LIG), cotas de fundos de investimento imobiliário (FII);
- ii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), desde que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor;
- iii) debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recebidos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- iv) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial aqueles cuja destinação seja considerada “imobiliária” pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM e, assim, relacionada às atividades permitidas aos FII (“Outros Títulos Imobiliários” e, quando em conjunto com CRI, LH, LCI, LIG, FII, FIDC, FIA Imobiliário, Debêntures Imobiliárias e Outros Valores Mobiliários e FIP Imobiliário, “Ativos Alvo”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, da instituição intermediária líder, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

2 Apresentação e Elaboração das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário emanada pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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

A moeda funcional do Fundo é o Real, a mesma utilizada na base preparação das demonstrações financeiras e apresentação.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 27 de setembro de 2024, que autorizou sua divulgação.

3 Principais práticas contábeis

Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração de resultado

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 no período da apresentação do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação a essas estimativas.

3.1 Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

3.2 Operações compromissadas

São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

3.3 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.

3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.4.1 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4.2 Letras de crédito imobiliário

As Letras de Créditos Imobiliários (LCIs) são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo. As receitas auferidas com os rendimentos das LCIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

3.5 Classificação de ativos e passivos circulantes e não circulantes

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.

3.6 Instrumentos financeiros

a. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data do 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 e passivos 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, na seguinte categoria:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado), de modo que 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: saldo de banco;

Aplicações financeiras, neste caso representadas por operações compromissadas: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural;

Títulos e valores mobiliários: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor

b. Mensuração dos ativos 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 financeiros são posteriormente mensurados da seguinte 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.

(ii) *Reconhecimento de variações de valor justo:*

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e as aplicações financeiras de natureza não imobiliária são as disponibilidades. Em 30 de junho de 2024, elas estão representadas por aplicações compromissadas:

	<u>30/06/2024</u>
Disponibilidades	10
Aplicações financeiras*	22.359
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>22.369</u>

(*) São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, possuem duração de um dia e apresenta remuneração atrelada ao CDI. Para o exercício de 2024, as operações compromissadas tiveram Letras do tesouro nacional como lastro. Essas aplicações financeiras compõem o saldo de caixa e equivalentes de caixa.

5 Títulos e valores mobiliários

Em 30 de junho de 2024, as aplicações financeiras de natureza imobiliária estão compostas conforme quadros abaixo:

5.1 Certificados de Recebíveis Imobiliários

	<u>Emissor</u>	<u>Emissão e Série</u>	<u>Data de emissão</u>	<u>Data de vencimento</u>	<u>Remuneração (a.a.)</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor contábil</u>	<u>%PL</u>
(a)	TRUE Securitizadora S.A.	161ª/3ª	30/06/2023	15/08/2035	IPCA + 12,4%	13.300	12.581	10,67%
(b)	TRUE Securitizadora S.A.	223ª/3ª	29/09/2023	16/11/2035	IPCA + 11,25%	16.742	16.540	14,03%
(b)	TRUE Securitizadora S.A.	223ª/2ª	29/09/2023	17/10/2033	IPCA + 10%	5.946	5.646	4,79%
(c)	TRUE Securitizadora S.A.	290ª/3ª	29/09/2023	31/07/2034	IPCA + 10,55%	10.387	9.432	8,00%
(d)	TRUE Securitizadora S.A.	56ª/1ª	15/08/2022	16/08/2032	IPCA + 9,5%	7.940	7.870	6,67%
(e)	VERT Securitizadora	121ª/1ª	15/12/2023	15/12/2033	IPCA +8,50%	10.200	9.678	8,21%
(e)	VERT Securitizadora	121ª/2ª	15/12/2023	15/12/2033	IPCA +14,30%	10.199	9.823	8,33%
(f)	CFG Securitizadora S.A.	5ª/6ª	18/06/2024	30/07/2044	11%	1	5.283	4,48%
(g)	VERT Securitizadora	132ª/1ª	20/05/2024	16/05/2039	IPCA +10,50%	9.395	9.509	8,06%
						84.110	86.362	73,24%

(a) CRI Carteira MRV IV (Série III)

Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações de cessão de fluxo de recebíveis da carteira da MRV. São créditos em que a própria MRV financia a aquisição dos imóveis pelos mutuários, o que permite a utilização formal dos apartamentos como garantia direta do CRI. O CRI conta com garantias, incluindo a alienação fiduciária dos imóveis objetos das aquisições, fundo de reserva e cobertura adicional de saldo. Para a emissão deste CRI foi realizada classificação de risco pela Austin, cujo rating foi “brBBB(sf)(p)”.

(b) CRI Carteira MRV V (Série III)

Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações de cessão de fluxo de recebíveis da carteira da MRV. A concentração dos recebíveis imobiliários cedidos no âmbito da Emissão é pulverizada, sendo certo que nenhum devedor representa mais do que 1% dos ativos que compõem a carteira de recebíveis imobiliários que dão lastro ao CRI. O CRI conta com garantias, incluindo a alienação fiduciária dos imóveis objetos das aquisições, fundo de reserva e cobertura adicional de saldo. Não foi realizada classificação de risco para a emissão deste CRI, tampouco durante o período findo em 30 de junho de 2024.

(c) CRI Carteira Urba (Série III)

Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da Urba, empresa de Loteamento do grupo da MRV. São créditos pulverizados em alguns loteamentos do grupo, representados por CCIs garantidas por Instrumentos de Compra e Venda de Lotes. O CRI também conta diretamente com estrutura de garantias, incluindo fundo de reserva e cobertura adicional de saldo. Não foi realizada classificação de risco para a emissão deste CRI, tampouco durante o período findo em 30 de junho de 2024.

(d) CRI Landsol

Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operação de financiamento e desenvolvimento de obras em lotes residenciais. A emissão é lastreada em uma debênture emitida pela loteadora Cemara, companhia que atua majoritariamente no interior de São Paulo. A operação conta com estrutura de garantias, incluindo a alienação fiduciária das matrículas dos lotes, alienação fiduciária de quotas, cessão fiduciária de futuros recebíveis e fundos de reserva e despesas. Não foi realizada classificação de risco para a emissão deste CRI, tampouco durante o período findo em 30 de junho de 2024.

(e) CRI CB I Sênior

Os créditos que deram origem ao CRI provêm de carteira pulverizada lastreada em contratos nas modalidades de Home Equity e Financiamento Imobiliário originados pela CB e representados por CCIs garantidas por Alienação Fiduciária dos imóveis envolvidos. A Emissora do CRI será responsável pela manutenção de Fundo de Reserva, mas não há coobrigação ou garantia flutuante por parte desta. Não foi realizada classificação de risco para a emissão deste CRI, tampouco durante o período findo em 30 de junho de 2024.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Pulverizado Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.018.363/0001-10

Administrador: Inter Distribuidora de títulos e valores mobiliários Ltda

CNPJ: 18.945.670/0001-46

Demonstrações financeiras do período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

(f) CRI Pulverizado MC IPCA

Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operação lastreada em recebíveis de contrato de financiamento imobiliário e Home Equity originados pela CF GROUP SEP S.A. A operação conta com garantia por alienação fiduciária de imóvel. Não há por parte da Emissora coobrigação ou garantia flutuante. Não foi realizada classificação de risco para a emissão deste CRI, tampouco durante o período findo em 30 de junho de 2024.

(g) CRI CB II

Os créditos que deram origem ao CRI provêm de carteira pulverizada lastreada em contratos nas modalidades de Home Equity e Financiamento Imobiliário originados pela CB e representados por CCIs garantidas por Alienação Fiduciária dos imóveis envolvidos. A Emissora do CRI poderá constituir e manter Fundo de Reserva para o CRI, mas não há coobrigação ou garantia flutuante por parte desta. Não foi realizada classificação de risco para a emissão deste CRI, tampouco durante o período findo em 30 de junho de 2024.

5.2 Letras de Crédito Imobiliário

<u>Emissor</u>	<u>Data de emissão</u>	<u>Data de vencimento</u>	<u>Remuneração (a.a.)</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor contábil</u>	<u>%PL</u>
Caixa Econômica Federal	04/01/2024	03/01/2025	94% do CDI	5	5.242	4,45%
Caixa Econômica Federal	15/04/2024	06/04/2026	98,5% do CDI	1	5.152	4,37%
				6	10.394	8,82%

5.3 Movimentação das aplicações financeiras de natureza imobiliária

A movimentação das aplicações financeiras de natureza imobiliária no período de 6 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024 está apresentada abaixo:

Saldo em 06/12/2023	-
Compra de Títulos e Valores Mobiliários	99.812
Recebimento de juros e amortizações	(8.650)
Receita de juros e atualização monetária	5.403
Ajuste ao valor justo	191
Saldo em 30/06/2024	96.756

6 Patrimônio Líquido

Cotas de investimentos integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo é representado por cotas de uma única classe. No período de 6 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024 houve emissão de 12.080.240 novas cotas, totalizando o montante de R\$ 120.802. Em 30 de junho de 2024 o patrimônio líquido do Fundo está dividido pela quantidade de cotas integralizadas, cujo valor patrimonial unitário está sendo demonstrado da seguinte forma:

	30/06/2024
Patrimônio Líquido	117.907
Quantidade de Cotas integralizadas	12.000.240
Valor patrimonial das cotas	9,8254

A rentabilidade acumulada, valor da cota e patrimônio líquido médio mensal dos exercícios estão assim representadas:

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Crédito Pulverizado Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.018.363/0001-10

Administrador: Inter Distribuidora de títulos e valores mobiliários Ltda

CNPJ:18.945.670/0001-46

Demonstrações financeiras do período de 06 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	% Rentabilidade
Período de 6 de dezembro de 2023 a 30 de junho de 2024	86.866	9,8254	-1,75%
Em 6 de dezembro de 2023 (*)	-	10,0000	

(*) início das atividades do Fundo.

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo calculada considerando o resultado do exercício sobre o patrimônio líquido médio ponderado de cotas integralizadas existentes no exercício foi de 6,15%.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período considerando o rendimento distribuído no período sobre o patrimônio líquido médio ponderado de cotas integralizadas existentes no exercício foi de 6,61%.

7 Amortização de cotas

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado. Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

8 Encargos debitados ao fundo

O Fundo apresentou as seguintes despesas em seu resultado:

	30/06/2024	
	Valores	% Sobre o PL
Despesa de taxa de administração	(127)	-0,11%
Despesa de taxa de gestão	(127)	-0,11%
Despesa de auditoria	(47)	-0,04%
Despesas com serviços financeiros	(90)	-0,08%
Honorários advocatícios	(254)	-0,21%
Total	(645)	-0,55%

9 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

No período de 6 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024, foram distribuídos:

Rendimentos	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	5.342
Ajuste a valor justo de TVM	(191)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(165)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 7.538 8.36601/2014)	4.986

Rendimentos apropriados	5.741
Rendimentos a distribuir	(1.060)
Rendimentos líquidos pagos no exercício	4.681
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	115,14%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(755)

10 Taxa de Administração

A taxa de administração global será composta do valor equivalente a 1,60% a.a., calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual deverá ser paga diretamente, nas seguintes proporções: (i) ao Administrador, 0,80% a.a, a título de prestação de serviços relativos ao funcionamento do Fundo (“Taxa de Administração”), e (ii) ao Gestor, 0,80% a.a, a título de prestação de serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo (“Taxa de Gestão”); nos termos e nos respectivos percentuais do acordo operacional celebrado entre o Administrador e o Gestor.

A taxa de administração global incorrida no período de 6 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024 foi de R\$ 254, sendo R\$ 127 referente à Taxa de Administração e R\$ 127 referente à Taxa de Gestão.

11 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 99 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20%; e para cotistas não residentes em paraíso fiscal, de acordo com o artigo 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, os rendimentos são de 15%.

12 Partes relacionadas

Conforme instrução CVM nº 184 de 31 de maio de 2023, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administração, Gestora ou parte a eles relacionada no período de 6 de dezembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024, conforme abaixo:

Transação com parte relacionada	Posição em 30/06/2024	Resultado do exercício	Parte relacionada
Conta corrente - Banco Inter	10	-	Administradora
Operações compromissadas - Banco Inter	22.359	393	Administradora
Taxa de administração	63	127	Administradora
Taxa de gestão	63	127	Gestora

13 Demandas judiciais

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

14 Gestão e custódia de títulos e valores mobiliários

O serviço de gestão é exercido pela Inter Asset Gestão De Recursos Ltda., sociedade empresária limitada com sede no Estado de Minas Gerais, na Cidade de Belo Horizonte, na Avenida Barbacena, no 1.219, 21o andar - parte, Bairro Santo Agostinho, CEP 30.190- 131, inscrita no CNPJ/ME sob no 05.585.083/0001-41 (“Gestor”), devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários na categoria “gestor de recursos” por meio do Ato Declaratório da CVM no 7.560, expedido em 02 de fevereiro de 2004.

Os títulos públicos, inclusive aqueles que dão lastro às operações compromissadas, são registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados na CETIP, câmara integrante da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

15 Demonstrativo do 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 financeiros ao valor justo por meio do resultado	30/06/2024		
	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	86.362	-
Letras de Crédito Imobiliário	-	10.394	-

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 162, da Comissão de Valores Mobiliários, o Fundo informa que não foram registrados pagamentos por serviços prestados pelo auditor externo do Fundo, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras. A política adotada pelo Administrador atende aos princípios que preservam a independência do auditor.

17 Divulgação de Informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à B3 e à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), através do website do FundosNet.

18 Outras informações

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo no exercício foram os seguintes:

Demonstração da Evolução do Valor da Cota e da Rentabilidade

Competência	Patrimônio Líquido	Valor da Cota no	Valor da Cota no	No mês (*)	Acumulada
	Médio - R\$	Início do Mês- R\$	Fim do Mês- R\$		
Dezembro de 2023	65.087	10,000000	10,052473	0,52%	0,52%
Janeiro de 2024	71.605	10,066612	10,000028	-0,52%	0,00%
Fevereiro de 2024	81.216	10,011735	9,994915	-0,05%	-0,05%
Março de 2024	81.224	10,033622	9,969632	-0,25%	-0,30%
Abril de 2024	81.074	10,042852	9,967182	-0,02%	-0,33%
Mai de 2024	80.494	9,958330	10,027808	0,61%	0,28%
Junho de 2024	109.127	10,014915	9,825374	-2,02%	-1,75%

(*) Valor da cota, patrimônio líquido e rentabilidade calculada com base no último dia útil do mês

19 Riscos associados ao Fundo

Risco Tributário – a Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - Cofins).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do ir retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda de acordo com a Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, Parágrafo Único, Inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; (ii) o fundo conte com no mínimo 50 (cinquenta) cotistas; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

Riscos de Mercado – existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos e dos ativos de liquidez da carteira do fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos ativos e dos ativos de liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato do fundo poder adquirir títulos que são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos e dos ativos de liquidez que compõem a carteira do fundo, o patrimônio líquido do fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos e dos ativos de liquidez integrantes da carteira podem ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em ativos, de acordo com a política de investimento estabelecida neste regulamento, há um risco adicional de liquidez dos ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do fundo. Nestes casos, o administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

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

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento – os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos e/ou ativos de liquidez do fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos e/ou ativos de liquidez pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos e/ou ativos de liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do fundo ficar negativo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no fundo. Além disso, este regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos cotistas dos ativos e/ou ativos de liquidez integrantes da carteira do fundo. Em ambas as situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos e/ou os ativos de liquidez recebidos quando da liquidação do fundo.

Riscos do Uso de Derivativos – os ativos e/ou os ativos de liquidez a serem adquiridos pelo fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do fundo, do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do fundo garantidor de crédito - FGC de remuneração das cotas do fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o fundo e para os cotistas.

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez - o fundo poderá investir nos ativos de liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos de liquidez, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do fundo.

Riscos Atrelados aos Fundos Investidos – pode não ser possível para o administrador e/ou gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o administrador e/ou gestor não responderá pelas eventuais consequências.

Riscos de Concentração da Carteira - caso o fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Riscos do Prazo – alguns dos ativos objeto de investimento pelo fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os ativos e/ou ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos e dos ativos de liquidez do fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do fundo pela quantidade de cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os ativos e/ou ativos de liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do fundo, as cotas do fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de Crédito – os bens integrantes do patrimônio do fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos ativos e dos ativos de liquidez que integram a carteira do fundo, ou pelas contrapartes das operações do fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos e/ou ativos de liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário - sem prejuízo do quanto estabelecido neste regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo; ou (iii) liquidação do fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos e dos ativos de liquidez do fundo será favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do fundo.

Risco de não concretização da oferta das cotas da 1ª emissão (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes) e de cancelamento das ordens de subscrição condicionadas e do investimento por pessoas vinculadas – no âmbito da 1ª emissão de cotas do fundo (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do fundo caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de o fundo ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), o administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a taxa de distribuição primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, o fundo será liquidado.

Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do fundo, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas por investidores cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da instrução CVM 400, e por pessoas vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da oferta, sendo que, nesta hipótese, tais investidores farão jus ao recebimento (i) do valor por cota da respectiva emissão integralizado pelo respectivo investidor multiplicado pela quantidade de cotas da respectiva emissão canceladas, deduzidos os tributos incidentes, conforme aplicável, e (si) da taxa de distribuição primária sem qualquer remuneração/acréscimo, o que poderá impactar negativamente o valor das cotas dos demais investidores que permanecerem no fundo, caso ocorram os eventos descritos nos fatores de risco de “risco de crédito” e de “risco de mercado”, bem como na hipótese de o fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do fundo.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos ativos e dos ativos de liquidez adquiridos pelo fundo com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos de ofertas das cotas - os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do fundo, do mercado imobiliário, dos ativos e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade alvo descrita no item 4.1 deste regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das cotas do fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do fundo, do mercado imobiliário, dos ativos e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

Cobrança dos ativos e dos ativos de liquidez, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido - os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos e dos ativos de liquidez integrantes da carteira do fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.

O fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos e dos ativos de liquidez, os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o fundo venha a ser eventualmente condenado. O administrador, o gestor e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do fundo caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Consequentemente, o fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, das cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

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

Risco Regulatório - 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 base 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 adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Risco de Potencial Conflito de Interesses - os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o fundo e o administrador, entre o fundo e o gestor, entre o fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do fundo e entre o fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do inciso xii do artigo 18 da Instrução CVM 472.

Quando da formalização de sua adesão ao regulamento, os cotistas manifestam sua ciência quanto à (i) contratação do gestor, que é entidade pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do administrador, para prestação dos serviços de gestão da carteira do fundo, antes do início da distribuição das cotas do fundo; e (ii) prestação de serviços relacionados (iii) à distribuição de cotas do fundo pelo administrador; e (iv) intermediação, execução, registro, liquidação e subcustódia relacionados à compensação e à liquidação das operações no mercado financeiro pelo administrador. Deste modo, não é possível assegurar que a prestação desses serviços pelo administrador não caracterizará situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao fundo e aos cotistas.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização - poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, 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, observado o plano de distribuição previsto no prospecto de cada emissão do fundo, conforme o caso.

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

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital - durante a vigência do fundo, existe o risco de o fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no fundo, caso a assembleia geral de cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos - os ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo gestor de ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do fundo e a rentabilidade das cotas do fundo, não sendo devida pelo fundo, pelo gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco relativo à inexistência de ativos e/ou de ativos de liquidez que se enquadrem na política de investimento - o fundo poderá não dispor de ofertas de ativos e/ou de ativos de liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, e, considerando que o regulamento do fundo não estabelece prazo para enquadramento da carteira de investimentos do fundo à política de investimento descrita neste regulamento, o fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos e/ou de ativos de liquidez. A ausência de ativos e/ou de ativos de liquidez para aquisição pelo fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de ativos e/ou de ativos de liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do gestor.

Risco de inexistência de operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição - nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos ativos a serem adquiridos pelo fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o gestor deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo - considerando que o fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do fundo. Caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no fundo, eles terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade - no âmbito da primeira emissão das cotas do fundo, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo administrador, enquanto gestor do fundo, e, nas eventuais novas emissões de cotas do fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo administrador, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor.

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no patrimônio mínimo inicial - existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as cotas da respectiva emissão realizada pelo fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o patrimônio mínimo inicial. Tal fato pode reduzir a capacidade do fundo diversificar sua carteira e praticar a política de investimento nas melhores condições disponíveis.

Risco relativo à não substituição do administrador ou do gestor - durante a vigência do fundo, (i) o gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções; e/ou (ii) o administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do bacen, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao fundo e aos cotistas.

Risco Operacional - os ativos objeto de investimento pelo fundo serão geridos pelo gestor, portanto os resultados do fundo dependerão de uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos ativos e dos ativos de liquidez serão recebidos em conta corrente autorizada do fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos ativos e dos ativos de liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao fundo e aos cotistas.

O investimento nas cotas por investidores que sejam pessoas vinculadas poderá promover a redução da liquidez no mercado secundário - o investimento nas cotas por investidores que sejam pessoas vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das cotas no mercado secundário, uma vez que as pessoas vinculadas poderão optar por manter as suas cotas fora de circulação. O administrador, o gestor e as instituições participantes da oferta não têm como garantir que o investimento nas cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que as referidas pessoas vinculadas não optarão por manter suas cotas fora de circulação.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações do fundo e o resultado de suas operações - surtos ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou mers, a síndrome respiratória aguda grave ou sars e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do fundo. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos resultados do fundo e nas cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do fundo ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das cotas de sua emissão.

Risco Imobiliário - é a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; e(vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

20 Alterações Estatutárias

Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 6 de dezembro de 2023 foi deliberada e aprovada a aquisição de Cotas de Fundos de Investimento classificados como de Renda Fixa, Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) em situação de conflitos de interesse, bem como a realização de operações compromissadas, em mesma situação, conforme Resolução CVM 175/2022.

Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 10 de janeiro de 2024 foi deliberado e aprovado pela unanimidade dos cotistas presentes o aumento da taxa de administração global do Fundo para 1,60% a.a.

21 Eventos Subsequentes

Após 30 de junho de 2024 até a data da aprovação das demonstrações financeiras, não ocorreram eventos que precisam de divulgação.

* * *

Maria Clara Guimaraes Gusmão
Administradora

Dolores Aparecida de Faria Oliveira
Contadora - CRC 1SP 164555/O-2