

JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 36.501.181/0001-87
(Administrado pelo Banco Genial S.A)

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2023 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e ao Administrador do
JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas 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 JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Mensuração do valor justo de propriedades para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº5 às demonstrações financeiras, o Fundo mantinha, em 31 de dezembro de 2023, propriedade para investimento no montante de R\$152.963mil, correspondentes a 97,79% de seu patrimônio líquido, avaliado ao valor justo por meio de laudo de avaliação elaborado por avaliador externo especializado. A mensuração do valor justo da propriedade para investimento do Fundo é relevante no contexto das demonstrações financeiras, devido a relevância do saldo e por envolver técnicas de avaliação e uso de premissas e julgamento por parte da Administradora. Dessa forma, consideramos esse assunto como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento do processo adotado pela Administradora do Fundo na revisão e aprovação do laudo de avaliação econômico para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, preparado por avaliador externo; (ii) análise, pelos nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade da metodologia empregada, incluindo análises da adequação do método de fluxo de caixa descontado e a taxa de desconto nele utilizada, além da acurácia dos cálculos matemáticos; (iii) avaliação da razoabilidade das principais premissas adotadas, como taxa de capitalização e de projeção das receitas e despesas; e (iv) análise da adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que as principais premissas e critérios considerados no laudo de avaliação econômica, elaborado por especialista externo e aprovados pela Administradora do Fundo, são aceitáveis para suportar a mensuração do valor justo das propriedades para investimento do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Responsabilidades do Administrador pelas demonstrações financeiras

O Administrador 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 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, o Administrador é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e 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 o Administrador 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 de uma 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.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, 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 a 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 o Administrador 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com o Administrador do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício 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, 28 de março de 2024


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Wellington França Da Silva
Contador
CRC nº 1 SP 260165/O-1

JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.501.181/0001-87

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2022	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO					
CIRCULANTE		4.527	2,89%	4.613	3,04%
Disponibilidades					
Bancos		1.032	0,66%	6	0,00%
Banco Genial S.A.	13.a	1.030	0,66%	3	0,00%
Itaú Unibanco S.A.		2	0,00%	3	0,00%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento renda fixa	4	2.468	1,58%	3.608	2,38%
Valores a receber					
Aluguéis a receber		1.027	0,66%	999	0,66%
NÃO CIRCULANTE		152.963	97,79%	147.960	99,17%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados para renda	5	152.963	97,79%	147.960	99,17%
TOTAL DO ATIVO		157.490	100,68%	152.573	102,27%
PASSIVO					
CIRCULANTE		1.068	0,68%	1.044	0,70%
Taxa de administração	11.a / 13.b	138	0,09%	39	0,03%
Rendimentos a distribuir	10	930	0,59%	1.005	0,66%
TOTAL DO PASSIVO		1.068	0,68%	1.044	0,70%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		156.422	100,00%	151.529	100,00%
Cotas integralizadas	8.a	150.060	95,93%	150.060	99,03%
(-) Custos de emissão de cotas	8.d	(5.071)	-3,24%	(5.071)	-3,35%
Lucros acumulados		11.433	7,31%	6.540	4,32%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		157.490	100,68%	152.573	102,27%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.501.181/0001-87

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto valores por cota)

	Nota explicativa	Exercício findo em 31/12/2023	Exercício findo em 31/12/2022
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA			
Ajuste ao valor justo	5	5.003	757
Receita de aluguéis	6	12.541	13.188
RESULTADO LÍQUIDO DE ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		17.544	13.945
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA		283	252
Rendas com aplicações em cotas de fundo de investimento		283	252
OUTRAS DESPESAS		(1.755)	(591)
Taxa de administração	11.a / 13.b	(460)	(452)
Taxa de consultoria	11.a / 13.b	(1.155)	-
Taxa de fiscalização CVM	11.c	(20)	(20)
Auditoria		(87)	(87)
Outras despesas administrativas	11.c	(33)	(32)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		16.072	13.606
QUANTIDADE DE COTAS	8.a	1.500.598	1.500.598
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R\$		10,71	9,07

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.501.181/0001-87

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		<u>144.989</u>	<u>4.203</u>	<u>149.192</u>
Distribuição de rendimentos	10	-	(11.269)	(11.269)
Resultado líquido no exercício		-	13.606	13.606
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		<u>144.989</u>	<u>6.540</u>	<u>151.529</u>
Distribuição de rendimentos	10	-	(11.179)	(11.179)
Resultado líquido no exercício		-	16.072	16.072
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		<u>144.989</u>	<u>11.433</u>	<u>156.422</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JFL LIVING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.501.181/0001-87

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Exercício findo em 31/12/2023	Exercício findo em 31/12/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Aplicação em cotas de fundos de investimento		(11.330)	(12.186)
Resgate de cotas de fundos de investimento		12.753	11.781
Recebimento de aluguéis	6	12.513	12.189
Pagamento da taxa de administração	11.a / 13.b	(1.514)	(453)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	11.c	(21)	(20)
Pagamentos de auditoria		(87)	(87)
Demais recebimentos e pagamentos	11.c	(34)	(32)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		12.280	11.192
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Distribuição de rendimentos aos cotistas	10	(11.254)	(11.194)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		(11.254)	(11.194)
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		1.026	(2)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		6	8
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício		1.032	6
Reconciliação do lucro líquido e fluxo de caixa operacional			
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		16.072	13.606
Conciliação do resultado contábil com o valor do caixa líquido gerado pelas atividades operacionais			
Ajuste ao valor justo		(5.003)	(757)
Variação ativos financeiros		1.140	(657)
Variação aluguéis a receber		28	(999)
Variação em taxa de administração a pagar		99	(1)
Outras receitas / despesas		(56)	-
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		12.280	11.192

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 INFORMAÇÕES GERAIS

O JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), inscrito sob o CNPJ nº 36.501.181/0001-87, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 11 de dezembro de 2019, e iniciou suas operações em 06 de janeiro de 2021, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como “Fundo de Investimento Imobiliário - FII de Renda - Gestão Ativa Residencial”.

O Fundo tem como público-alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda por meio da aquisição de ativos de natureza imobiliária e a exploração comercial, mediante locação, sublocação ou arrendamento, de imóveis no segmento residencial localizados em todo o território nacional. A gestão da carteira de investimentos do Fundo compete à Genial Gestão Ltda. (“Gestor”).

O Fundo contratou a JFL GP Gestão Imobiliária Ltda. (“Consultor”) para prestar os serviços de consultoria especializada, administração de locações e de análise, monitoramento e acompanhamento de projetos imobiliários.

As cotas do Fundo foram admitidas à negociação em bolsa de valores com o código o JFLL11. O registro da distribuição pública primária de cotas da primeira emissão ocorreu em 2 de dezembro de 2020, sob o registro nº CVM/SRE/RFI/2020/066.

Os investimentos em fundos de investimentos não são garantidos pelo Banco Genial S.A. (“Administrador”), pelo Gestor ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Dessa forma, os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se tornar negativo.

2 APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis, aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução CVM nº 516/11. Conforme previsto na nota explicativa nº 18, o Fundo encontra-se em processo de adaptação aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/22

As demonstrações financeiras do Fundo foram aprovadas pelo Administrador para emissão e divulgação em 28 de março de 2024.

3 DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Reconhecimento de receitas e despesas

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

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, de curto prazo e alta liquidez, que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c. Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa estão classificados como títulos e valores mobiliários avaliados a valor justo por meio do resultado. Inicialmente, são registrados pelo custo de aquisição e ajustados diariamente ao valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA.

Os ganhos são reconhecidos no resultado, na rubrica de “Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo”.

d. Propriedades para investimento

Inicialmente, os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo também engloba os gastos incorridos para que o imóvel esteja em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, sendo seus impactos reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma liquidação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos com o objetivo de auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

e. Instrumentos Financeiros

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.

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros 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.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem, exclusivamente, a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria os rendimentos de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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 bancários à vista.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de renda fixa, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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 são mensurados ao valor justo, sem deduzir os custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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.

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”).

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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 a ele associados.

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

f. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais – R\$, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

g. Estimativa contábil

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e as notas explicativas. Os resultados dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo de propriedade para investimento.

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

h. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação entre circulante e 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.

i. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se a quantidade de cotas em circulação na data de encerramento do período.

j. Demonstração dos fluxos de caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

4 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os ativos financeiros de natureza não imobiliária estão representados por:

	31/12/2023			31/12/2022		
	Quantidade	Valor justo	Faixas de vencimento	Quantidade	Valor justo	Faixas de vencimento
Cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento renda fixa Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo						
Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos	38.286	2.468	-	63.195	3.608	-

5 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

Os imóveis residenciais e acabados adquiridos para renda ou apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedade para investimento. Foi realizada a compra parcial dos empreendimentos a partir do Instrumento Particular de Acordo de Coproprietários das Unidades (“Instrumento”), registrado em Escritura Pública de Venda e Compra realizada, em 28 de janeiro de 2021.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

De acordo com o referido Instrumento, o Fundo adquiriu os imóveis pelo preço total de R\$143.299, sendo R\$131.325 referente ao V. House – Faria Lima e R\$11.974 referente ao VO699, pagos integralmente na data da assinatura do contrato em 28 de janeiro de 2021.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo possui participação de 75% e de 7,5%, respectivamente, nos imóveis relacionados a seguir:

Imóvel	Endereço	Área Total (m ²)	Área detida pelo Fundo (ABL) (m ²)	Valor Contábil 31/12/2023 (R\$ mil)	Valor Contábil 31/12/2022 (R\$ mil)
Edifício V. House - Faria Lima	Av. Eusébio Matoso, nº 218 – Pinheiros - São Paulo, SP	7.214	5.411	139.500	135.075
Edifício VO699	Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 699 – Vila Olímpia - São Paulo, SP	7.274	546	13.463	12.885
Total		14.488	5.957	152.963	147.960

O critério de mensuração desses investimentos é o valor justo.

Segundo relatório gerencial do Fundo do mês de dezembro de 2023, a taxa de ocupação do Portfólio foi de 89% de ocupação, sendo cerca de 88% no VHouse Faria e 93% no VO699.

O preço médio de locação por m² do portfólio 7 no mês de dezembro é de R\$ 246/m², sendo R\$ 246/m² no VHouse e R\$ 250/m² no VO699.

O NOI/m² do Portfólio atingiu R\$ 173/m² em dezembro. A média ponderada do prazo dos contratos de aluguéis pela receita vigente (WAULT) do portfólio, é de 17 meses, sendo o WAULT do VHouse de 17 meses e VO699 de 18 meses.

i. Classificação e critério adotado na mensuração

Os Imóveis estão classificados como propriedade para investimento, imóveis acabados para renda.

Na avaliação do valor justo, foi aplicado o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado para determinação do Valor de Mercado para Venda. Os cálculos e análises dos valores justos são elaborados levando-se em consideração a receita de aluguel atual por um período de 10 (dez) anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e eventos de contrato ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

O processo de avaliação é concluído por meio da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado.

O Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

ii. Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os valores justos correspondentes às propriedades para investimento estão suportados por avaliação externa elaborada pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., empresa independente especializada na área de locação e gestão de imóveis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2023, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente às taxas de desconto real de 9,00% ao ano para o imóvel V. Houve e 9,00% ao ano para o imóvel VO699, que representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico ao invés de investir em outros negócios com risco equivalente. O avaliador utilizou na avaliação *cap rate* de 7,25% para ambos os imóveis.

Em 31 de dezembro de 2022, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente às taxas de desconto real de 9,00% ao ano para o imóvel V. Houve e 9,25% ao ano para o imóvel VO699, que representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico ao invés de investir em outros negócios com risco equivalente. O avaliador utilizou na avaliação *cap rate* de 7,25% para ambos os imóveis.

iii. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	V. House	VO699	Total
Saldo final em 31/12/2021	134.850	12.353	147.203
Ajuste a valor justo	225	532	757
Saldo final – 31/12/2022	135.075	12.885	147.960
Ajuste a valor justo	4.425	578	5.003
Saldo final – 31/12/2023	139.500	13.463	152.963

6 RECEITA DE ALUGUÉIS

Os aluguéis são contabilizados conforme o regime de competência. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Descrição	2023	2022
Propriedades para investimento		
Saldo de contas a receber de aluguéis	1.027	999
Recebimentos no exercício corrente	11.514	12.189
Receitas de aluguéis por competência	12.541	13.188

Subordinação

Durante os dois primeiros anos contados da data de aquisição da participação no V.House Faria Lima e no VO699, o Fundo possuiu prioridade no recebimento do resultado líquido advindo da exploração conjunta das unidades imobiliárias em montante equivalente a 6,50% ao ano do *dividend yield*, apurado mensalmente, calculado sobre a cota de emissão (R\$100,00), conforme descrito no Prospecto da Oferta. A Subordinação de Renda não constitui, em nenhuma hipótese, garantia de que os 6,50% ao ano de *dividend yield* foram efetivamente recebidos pelos cotistas, dado que a Subordinação de Renda constituiu somente prioridade no recebimento do resultado líquido.

7 GERENCIAMENTO DE RISCOS

Considerando a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão expostos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos a seguir, não havendo, portanto, garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Para o gerenciamento do risco imobiliário, o Fundo conta com um consultor imobiliário ativo no gerenciamento dos imóveis de sua propriedade e do seu contrato de locação.

7.1. Riscos de mercado

a) 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, o Administrador e o Gestor, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

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; outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem; e surtos epidemiológicos.

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.

b) Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, países europeus e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas do Fundo. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

c) Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, as leis tributárias, cambiais e demais leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Poderão ocorrer ainda interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos aos cotistas e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do, e para, o exterior. Adicionalmente, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis também poderão impactar os resultados do Fundo.

d) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a FIs 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.

e) Riscos jurídicos

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

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

f) Demais riscos

O Fundo também poderá estar exposto a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

7.2. Riscos relativos ao mercado imobiliário

a) Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis 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 imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

b) Risco de desvalorização dos imóveis

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

c) Risco de concorrentes

O setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado, não existindo barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidades e localização de terrenos, preços, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores imobiliários. Uma série de incorporadores concorrem (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para a incorporação, e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras empresas, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais podem atuar ativamente de incorporação imobiliária no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência. A concorrência poderá gerar maiores pressões na aquisição dos ativos imobiliários, de forma a diminuir ou impactar rentabilidade do Fundo.

d) Risco de crédito

Consiste no risco de inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos créditos resultados dos ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações de ativos do Fundo podendo ocasionar, conforme o caso a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras.

e) Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o Fundo poderá ser afetado adversamente.

f) Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

g) Risco de vacância

Considerando que o Fundo tem por objetivo preponderante a locação de Imóvel, ainda que o Consultor seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração do Imóvel, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do Imóvel, pelo período que perdurar a vacância.

h) Riscos ambientais

Os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância à legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) eventuais passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) eventuais ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A eventual ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

i) Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”)

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

j) Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos imóveis na forma de condomínio edilício

A estrutura concebida para a exploração dos Imóveis envolve a interação de entes despersonalizados, como condomínios, nos quais o Fundo, na qualidade de proprietário, é parte integrante. Por essa razão, caso os condomínios venham a ser demandados judicialmente em função de atos e fatos anteriores à aquisição dos Imóveis pelo Fundo, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído ao Fundo e não exclusivamente aos condôminos integrantes dos referidos entes à época do fato. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito às respectivas convenções de condomínio e eventuais consequências por inobservância, além das decisões tomadas em assembleias gerais dos condomínios, podendo haver matérias cuja aprovação dependa de quórum superior à participação do Fundo (em conjunto com o coproprietário) nos Imóveis, dependendo do voto afirmativo de outros condôminos, de forma que o Fundo poderá não ter controle sobre sua aprovação e devendo submeter-se às deliberações da maioria, as quais poderão não ser aderentes aos interesses do Fundo.

k) Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

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

l) Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os Imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, conforme o caso, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) pertencentes ao Fundo ou a veículos em que o Fundo invista seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) Imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) Imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

m) Riscos relacionados à copropriedade

Além da possibilidade de a titularidade dos Imóveis vir a ser compartilhada com terceiros estranhos ao Fundo, o coproprietário terá direito de preferência, *drag along* e *tag along* na aquisição da participação do Fundo nos Imóveis, o que poderá dificultar a alienação dos Imóveis para terceiros, podendo gerar prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

7.3. Riscos relativos ao Fundo

a) 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, conseqüentemente, 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.

b) Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

c) Restrições ao resgate de cotas

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, razão pela qual o resgate integral de suas cotas é permitido apenas (i) ao término do prazo de duração do fundo; ou (ii) em virtude de sua liquidação antecipada, que tem de ser aprovada por Assembleia Geral de Cotistas nos termos do regulamento do Fundo. Dessa forma, não é admitido o resgate de cotas pelos cotistas, a qualquer momento. Caso os cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas cotas em mercado secundário, incorrendo os cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez reduzida das cotas descrito anteriormente.

d) Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de FIs

Como os FIs são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os FIs 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.

e) Risco de concentração

A possibilidade de concentração da carteira em ativos na forma permitida no Regulamento do Fundo representa risco de liquidez dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, 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, afetar negativamente o valor das cotas.

f) Risco de potencial conflito de interesse

O Administrador poderá pertencer ao mesmo grupo econômico do Gestor (sujeito à aprovação, pelo Banco Central do Brasil - BACEN, da aquisição do Administrador), portanto, poderá existir um conflito de interesse no exercício das atividades de administração da carteira do Fundo, uma vez que a avaliação do Administrador sobre a qualidade dos serviços prestados pelo Gestor ao Fundo, bem como a eventual decisão pela rescisão do contrato com ele celebrado, poderá ficar prejudicada pela relação societária que envolve as partes.

Além do conflito entre Administrador e Gestor, existe o risco de conflito entre (i) coproprietários e Consultor Imobiliário do Fundo e entre o Administrador Imobiliário e Consultor Imobiliário do Fundo, os quais fazem parte do mesmo grupo econômico.

g) Risco de governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

Ademais, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Consultor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou o Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas manifestada 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 ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.

h) Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil

Em caso de não contratação de seguro pelos locatários dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

i) Risco relativo às novas emissões

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

j) Risco de Substituição da Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo fundo dependem da Gestor e de sua equipe, incluindo a avaliação de ativos, bem como a supervisão da prestação de serviço realizada pelo Consultor. Uma substituição da Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

k) Risco de Substituição do Consultor

A substituição do Consultor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Consultor e de sua equipe, incluindo a originação de negócios e avaliação de ativos bem como a supervisão da prestação de serviço realizada pela Administradora Imobiliária (se aprovada a contratação em sede da Assembleia de Conflito de Interesses). Uma substituição do Consultor pode fazer com que o novo consultor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas. Ainda, a rescisão do Contrato de Consultoria pelo Fundo sem Justa Causa ensejará o pagamento, pelo Fundo, de Indenização do Consultor, incluída na Taxa de Administração, implicando redução de caixa, podendo impactar adversamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

l) Risco de Substituição do Administrador Imobiliário

A substituição do Administrador Imobiliário (se aprovada a contratação em sede da Assembleia de Conflito de Interesses) pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O nome do Fundo e o valor agregado das locações das unidades dos Imóveis têm estreita relação com a reputação da Administradora Imobiliária e sua reconhecida expertise no mercado. Outra administradora imobiliária eventualmente contratada pelo Fundo poderá não ter a mesma reputação da Administradora Imobiliária, bem como não oferecer os mesmos serviços e/ou o mesmo padrão de qualidade esperados da Administradora Imobiliária aos locatários, resultando em perdas decorrentes da redução dos valores dos aluguéis em função de os Imóveis deixarem de contar com o pacote de serviços e o padrão de qualidade oferecidos pela Administradora Imobiliária.

m) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários

O Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso a Gestora decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

8 EMISSÕES, RESGATES, AMORTIZAÇÕES E NEGOCIAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo e são de uma única classe.

Na distribuição pública primária de cotas da 1ª Emissão, foram ofertadas 2.200.000 cotas, com valor unitário inicial de R\$100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$220.000 na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª integralização de cotas do Fundo, sem prejuízo da emissão de cotas adicionais nos termos do Art. 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/2003, admitida a distribuição parcial de cotas, desde que respeitado o montante mínimo correspondente a 1.500.000 cotas no âmbito da oferta pública das cotas da 1ª Emissão.

A oferta foi encerrada, em 08 de janeiro de 2021, com a distribuição pública primária de 1.500.598 cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 1ª (primeira) emissão, ao preço de R\$100,00 (cem reais) por cota, perfazendo o montante de R\$ 150.060.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, após orientação do Consultor, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que, conjuntamente, limitadas ao montante máximo de R\$5.000.000 (cinco bilhões de Reais) (“Capital Autorizado”).

As cotas deverão ser integralizadas na medida em que ocorrerem as chamadas para integralização por parte do Administrador, nos termos do regulamento, do respectivo compromisso de investimento e dos respectivos boletins de subscrição.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo possuía 1.500.598 cotas emitidas.

b. Resgates

Conforme previsto no regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas, senão na data de pagamento da última parcela de amortização ou em caso de liquidação antecipada do Fundo.

c. Amortizações

A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, conforme orientação e recomendação do Gestor, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização.

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo.

Não houve amortização de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

d. Custos relacionados à emissão de cotas

Não houve custo de emissão de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

9 NEGOCIAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

As cotas do Fundo são admitidas à negociação em Bolsa de Valores e são negociadas em mercado secundário no âmbito da bolsa de valores administrada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com o código o JFLL11.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Os preços de negociação e quantidades negociadas estão demonstrados a seguir:

Data	Quantidade de cotas negociadas	Preço de fechamento	Data	Quantidade de cotas negociadas	Preço de fechamento
01/2023	47.181	59,01	01/2022	48.355	78,00
02/2023	20.568	59,98	02/2022	50.689	75,11
03/2023	19.241	58,69	03/2022	49.673	77,24
04/2023	14.904	64,94	04/2022	45.668	79,30
05/2023	23.134	68,72	05/2022	43.136	72,03
06/2023	18.903	71,79	06/2022	49.369	69,48
07/2023	20.342	74,15	07/2022	69.004	66,75
08/2023	41.960	75,39	08/2022	30.324	77,99
09/2023	15.753	75,00	09/2022	32.289	72,29
10/2023	19.100	71,10	10/2022	30.849	74,15
11/2023	6.312	75,45	11/2022	27.132	64,37
12/2023	13.001	74,30	12/2022	20.147	65,72

10 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deve distribuir, semestralmente, aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Não obstante, o Administrador por recomendação do Gestor distribuirá mensalmente rendimentos como antecipação do resultado semestral do Fundo.

Foram apurados rendimentos a distribuir, por meio dos seguintes critérios:

	Exercício findo em 31/12/2023	Exercício findo em 31/12/2022
(+) Receitas apuradas no exercício/período pelo regime de competência	17.902	14.253
(-) Despesas apuradas no exercício/período pelo regime de competência	(1.830)	(647)
(=) Lucro contábil apurado no exercício/período pelo regime de competência	16.072	13.606
(-) Receitas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(5.020)	(1.800)
(+) Despesas registradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	138	39
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no exercício/período corrente	(40)	(40)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	<u>11.150</u>	<u>11.805</u>
Base para distribuição	11.179	11.269
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	100%	95%
Rendimentos distribuídos referentes ao período anterior	1.005	930
Rendimentos distribuídos no exercício corrente	10.249	10.264
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte	930	1.005

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

11 TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxa de administração

A taxa de administração, a qual remunera o Administrador, o Custodiante, o Controlador, o Escriturador, a Gestora e do Consultor, corresponde a um percentual de 1,15% (um inteiro e quinze décimos por cento) ao ano aplicável sobre (i) o valor de mercado, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao mês do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (“IFIX”), conforme definido na regulamentação aplicável aos FIs, ou (ii) o valor do patrimônio líquido, caso não aplicável o critério previsto no item “i” acima; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo as prestações devidas apuradas diariamente e pagas até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

Em qualquer situação, a taxa de administração não será inferior a R\$30 mensais, atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, ou índice que vier a substituí-lo.

Sobre a Taxa de Administração, o Consultor tem direito a 0,85% ao ano, observada a remuneração mínima do Administrador e do Gestor.

Pelo período que vigorará do início das operações do Fundo, em 06 janeiro de 2021 até o 24º mês após o início do Fundo, o Administrador, o Gestor e Consultor, por mera liberalidade, concordaram em conceder um desconto parcial de 0,85% ao ano, sobre a Base de Cálculo de Remuneração, correspondente à taxa de consultoria. Após o 24º mês contado da 1ª integralização de Cotas do Fundo, realizada em 6 de janeiro de 2021, a Taxa de Administração voltará a ser cobrada, de forma integral, automaticamente, sem necessidade de aviso prévio aos Cotistas ou de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

O período de 24 meses de desconto da parcela do Consultor iniciou em janeiro de 2021, com término em janeiro de 2023. A primeira cobrança da parcela do Consultor ocorreu no mês de fevereiro de 2023, com a devida liquidação financeira em março de 2023.

Em 31 de dezembro de 2023, a despesa com remuneração da administração e consultoria foi de R\$ 1.615 (2022: R\$ 452).

b. Taxas de performance

O Fundo não cobra taxa de performance.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c. Demais encargos

	Exercício findo em 31/12/2023		Exercício findo em 31/12/2022	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%
Patrimônio líquido médio	151.522	100,00	150.413	100,00
Taxa de fiscalização - CVM	20	0,01	20	0,01
Taxa de administração	460	0,30	452	0,30
Taxa de consultoria	1.155	0,76	-	-
Auditoria	87	0,06	87	0,06
Outras despesas	33	0,02	32	0,02
Total	1.755	1,16	591	0,39

12 EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da cota patrimonial, calculada com base no patrimônio líquido, e rentabilidade do Fundo, está demonstrada a seguir:

Exercício findo em	Valor da cota (R\$)	Patrimônio líquido médio (R\$ mil)	Rentabilidade da cota (%) (*)
31/12/2023	104,24	151.522	3,23
31/12/2022	100,98	150.413	1,57

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida pelo Fundo no passado não representa garantia de resultados futuros.

(*) A rentabilidade da cota é calculada através da cota patrimonial no último dia do exercício vigente sobre a cota patrimonial do exercício anterior.

13 OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidades

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. (“Banco”), Administrador do Fundo e prestador do serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R\$ 1.030 (R\$ 3 em 31 de dezembro de 2022), se encontra apresentado na rubrica “Disponibilidades” do Balanço Patrimonial.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b. Despesas com parte relacionada

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador (Nota 11). O total da despesa e o passivo com as taxas de administração, consultoria, custódia e performance estão demonstrados a seguir:

Despesa	Parte Relacionada	Exercício findo em 31/12/2023	Exercício findo em 31/12/2022
Taxa de administração	Banco Genial S.A.	460	452
Passivo	Parte Relacionada	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração a pagar	Banco Genial S.A.	37	39

14 TRIBUTAÇÃO

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o Art. 36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

De acordo com a Lei nº 8.668/93, alterada pela Lei nº 9.779/99, (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos FIs, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de cotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o FI que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do FI, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, em seu Art. 36, prevê que os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos FIs, 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 Art. 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos FIs por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência de imposto de renda 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 FIs cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado (Art. 40 da IN/RFB nº 1.585/2015).

15 CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui os seguintes prestadores de serviços contratados:

Gestor:	Genial Gestão Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Consultor imobiliário:	JFL GP Gestão Imobiliária Ltda.
Administrador Imobiliário	JFL Administradora Imobiliária Ltda.
Serviços de escrituração	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

16 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

O Fundo divulga mensalmente as informações sobre distribuição de rendimentos e ocasionalmente demais informações relevantes nos websites do Administrador (<http://www.bancogenial.com>) e da B3 (<http://www.b3.com.br>).

17 DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, seja na defesa dos direitos dos cotistas, seja contra o Administrador do Fundo.

18 INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada ao Fundo a realização de operações com instrumentos financeiros derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

19 DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros 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, serviços 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.

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 Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2023, os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo são como segue:

Ativos	31/12/2023			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Cotas de Fundos de Investimento	2.468	-	-	2.468
Propriedades para investimento	-	-	152.963	152.963
Total do ativo	2.468	-	152.963	155.431

Em 31 de dezembro de 2022, os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo são como segue:

Ativos	31/12/2022			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Cotas de Fundos de Investimento	3.608	-	-	3.608
Propriedades para investimento	-	-	147.960	147.960
Total do ativo	3.608	-	147.960	151.568

20 PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Administrador não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

21 INFORMAÇÕES ADICIONAIS

a) Regulamentação CVM

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM nº 472, destacando-se, entre outros: (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do Gestor e do Administrador dos fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo permanecia regulamentado pela Instrução CVM nº 472, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2. Atualmente, Administração do Fundo está tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

b) Mudanças na tributação

Em 30 de outubro de 2023 foi sancionada a Lei nº 14.711 que altera as regras de tributação de investimentos estrangeiros em Fundos de Investimento em Participações (FIP). Dentre outras mudanças, para esses investimentos serem isentos do imposto de renda, o FIP precisa ser classificado como uma “entidade de investimento”, segundo a regulamentação do Conselho Monetário Nacional (CMN).

Em 12 de dezembro de 2023, foi sancionada a Lei nº 14.754 que dispõe, dentre outras matérias, sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País, equiparando as regras tributárias entre fundos de condomínios abertos e fechados. A Lei entrou em vigor na data da sua publicação, produzindo efeitos imediatos para determinados dispositivos e, a partir de 1º de janeiro de 2024, para os principais dispositivos.

Em 29 de dezembro de 2023, foi sancionada a Lei nº 14.789 que alterou alguns dispositivos da Lei nº 14.754 relacionados à apuração da base de cálculo do imposto.

A Lei nº 14.754 consolida as regras de tributação dos fundos de investimento. Os investidores brasileiros em FIP, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) e Fundo de Investimento em Índice de Mercado (ETF) serão tributados pelo imposto de renda somente na data do resgate de cotas, sem a tributação periódica conhecida como “come-cotas”, desde que esses fundos sejam classificados como entidades de investimento. Ademais, o FIDC precisa aplicar no mínimo 67% da sua carteira em direitos creditórios.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2023, o CMN aprovou a Resolução nº 5.111 que regulamenta os conceitos de entidade de investimento e de direitos creditórios, para efeitos do disposto nas Leis nº 14.711 e 14.754.

A Resolução CMN conceitua entidade de investimento como os fundos de investimento que possuem gestão profissional, representada por agentes ou prestadores de serviços com poderes para tomar decisões de investimento e de desinvestimento de forma discricionária, com o propósito de obter retorno por meio de apreciação do capital investido ou de renda, ou ambos.

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Em relação ao conceito de direitos creditórios para fins da composição da carteira de FIDC, a Resolução CMN contempla os ativos financeiros que tipicamente compõem a carteira desses fundos, como duplicatas, carteiras de crédito vencidas, precatórios e outros. Ficam de fora do conceito de direitos creditórios, para efeitos da Lei nº 14.754, somente os ativos de renda fixa tradicionais, como os títulos públicos e os Certificados de Depósito Bancário (CDB's), com o objetivo de evitar que o FIDC venha a ser utilizado para esses investimentos. O FIDC disporá do prazo de 6 meses para adequar a sua carteira.

Segundo a Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, os cotistas de FIP, FIDC e ETF que não forem classificados como entidades de investimento passarão a estar sujeitos à tributação periódica do “come-cotas” a partir de 2024. Os rendimentos produzidos passarão a estar sujeitos ao imposto de renda na fonte de 15%, retido semestralmente em maio e novembro de cada ano. As cotistas pessoas físicas desse Fundos tiveram o direito de optar pelo pagamento antecipado do imposto de renda sobre os rendimentos acumulados até 31 de dezembro de 2023 a uma alíquota reduzida de 8%, dividido em seis parcelas. A primeira parcela do imposto deveria ser paga até o dia 29 de dezembro de 2023 e as demais devem ser pagas entre janeiro e maio de 2024.

De acordo com o Art. 26, § 2º e § 3º, da Lei nº 14.754, para fins de apuração da base de cálculo do imposto, não será computada a contrapartida positiva ou negativa decorrente da avaliação, pelo valor patrimonial ou pelo valor justo das Investidas, desde que o ganho ou a perda esteja evidenciada em subconta nas demonstrações contábeis do Fundo não classificado como entidades de investimento.

Ainda, de acordo com o Art. 26, § 6º-A, da Lei nº 14.754, incluído pela Lei nº 14.789, de 29 de dezembro de 2023, os valores recebidos pelo FIP de suas empresas investidas, inclusive na forma de dividendos e juros sobre o capital próprio ou em virtude de baixa ou liquidação de investimento, não comporão a base de cálculo do imposto de renda, desde que o Fundo não classificado como entidades de investimento reinvesta esses valores em ativos autorizados no prazo estabelecido para a verificação do enquadramento da sua carteira, conforme regulamentação da CVM, hipótese em que o valor correspondente será transferido da subconta do investimento original para a subconta do novo investimento.

Rendimento acumulado

Conforme Art. 27 da Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, os rendimentos apurados até 31 de dezembro de 2023 nas aplicações nos fundos de investimento que não estavam sujeitos até o ano de 2023 ao come-cotas - tributação periódica nos meses de maio e novembro de cada ano, e que estarão sujeitos à tributação periódica a partir do ano de 2024, com base nos Arts. 17 ou 26 da referida Lei, foram apropriados pro rata tempore até 31 de dezembro de 2023, com a incidência do IRRF à alíquota de 15%. De acordo com o Art. 28 dessa Lei, os cotistas pessoas físicas tiveram o direito de optar pelo pagamento antecipado do imposto de renda, em duas etapas, a uma alíquota reduzida de 8%: (i) na primeira, com o pagamento do imposto sobre os rendimentos apurados até 30 de novembro de 2023; (ii) na segunda, com o pagamento do imposto sobre os rendimentos apurados de 1º de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023.

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

22 Eventos subsequentes

Em 15 de janeiro de 2024, houve a liquidação da distribuição dos rendimentos no valor de R\$ 930.

Em 16 de fevereiro de 2024, houve a liquidação da distribuição dos rendimentos no valor de R\$ 930.

Em 14 de março de 2024, houve a liquidação da distribuição dos rendimentos no valor de R\$ 930.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ nº 097090/O-4