

Patria Edifícios  
Corporativos  
Fundo de  
Investimento  
Imobiliário

CNPJ: 30.048.651/0001-12  
(Administrado pela MAF Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 36.864.992/0001-42)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2023**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações de resultados</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar – Torre A  
CEP 04711-904, São Paulo - SP  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil  
Telefone 55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

## Aos Cotistas e à Administradora do Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., 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 materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo 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.

### Principal assunto de auditoria

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

## Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Veja nota explicativa nº 6 das demonstrações financeiras

### Principal assunto de auditoria

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 142.224 mil, correspondente a 99,27% do patrimônio líquido do Fundo, que são mensurados e registrados pelo valor justo com base no método de fluxo de caixa descontado, os quais são preparados mediante ao estudo por consultores externos, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, e que envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar os valores justos dessas propriedades para investimento e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

### Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizadas na preparação desses estudos, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização;
- analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e
- avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento, bem como suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo 31 de dezembro de 2023.

## Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração 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.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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



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

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

Comunicamo-nos com a administração 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 a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 F SP

Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP-281835/O-2

## Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42

### Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2023	%PL	31/12/2022	%PL
<b>Circulante</b>		<b>7.538</b>	<b>5,26%</b>	<b>45.070</b>	<b>16,97%</b>
Caixa e equivalentes de caixa		6.185	4,32%	12.997	4,89%
Disponibilidades	4	280	0,20%	20	0,01%
Aplicações em operações compromissadas	4	5.748	4,01%	12.842	4,83%
Aplicações em cotas de fundo de investimento	4	157	0,11%	135	0,05%
De natureza imobiliária		761	0,53%	31.036	11,68%
Fundo de investimento imobiliário	5	-	0,00%	31.036	11,68%
Negociação e intermediação de valores		761	0,53%	-	0,00%
Outros valores a receber		592	0,41%	1.037	0,39%
Contas a receber de aluguéis	7	592	0,41%	905	0,34%
Impostos a compensar		-	0,00%	2	0,00%
Outros valores a receber		-	0,00%	130	0,05%
<b>Não Circulante</b>		<b>142.224</b>	<b>99,27%</b>	<b>232.199</b>	<b>87,42%</b>
Investimento					
Propriedades para investimento	6	142.224	99,27%	232.199	87,42%
Imóveis acabados		142.224	99,27%	232.199	87,42%
<b>Total do ativo</b>		<b>149.762</b>	<b>104,53%</b>	<b>277.269</b>	<b>104,38%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Amortização de cotas	10.e	-	0,00%	9.955	3,75%
Rendimentos a distribuir	10.d	5.912	4,13%	1.182	0,44%
Taxa de administração	11	219	0,15%	244	0,09%
Auditoria e custódia		86	0,06%	65	0,02%
Outros valores a pagar		271	0,19%	195	0,07%
<b>Total do circulante</b>		<b>6.488</b>	<b>4,53%</b>	<b>11.641</b>	<b>4,38%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	10	<b>143.274</b>	<b>100,00%</b>	<b>265.628</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>149.762</b>	<b>104,53%</b>	<b>277.269</b>	<b>104,38%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42

## Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o resultado líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receita de aluguéis	13	10.966	12.242
Demais despesas		-	(1.079)
Receita de venda de propriedade para investimento	6	101.641	12.500
Custo de imóvel vendido	6	(91.557)	(12.314)
Outras receitas com propriedades para investimento	13	407	569
Valorização a valor justo	6	1.582	2.593
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b><u>23.039</u></b>	<b><u>14.511</u></b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Resultado de valor justo nos Fundos Imobiliários	5	(96.356)	1.824
Resultado nas negociações	5	(1.330)	182
Dividendos e juros sobre capital próprio	5	4.849	3.502
Resultado de empréstimo de cotas nos Fundos Imobiliários		(148)	-
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b><u>(92.985)</u></b>	<b><u>5.508</u></b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de juros e valorização a valor justo	4	850	1.108
<b>Resultado líquido com outros ativos financeiros</b>		<b><u>850</u></b>	<b><u>1.108</u></b>
<b>Outras despesas</b>			
Taxa de administração	11 e 14	(2.807)	(2.433)
Auditoria e custódia	14	(162)	(124)
Taxa de fiscalização CVM	14	(34)	(31)
Taxas e impostos	14	(537)	(5)
Serviços contratados pelo Fundo	14	(503)	(310)
Comissões e corretagens	14	(577)	(369)
Outras despesas operacionais	14	(649)	(450)
		<b><u>(5.269)</u></b>	<b><u>(3.722)</u></b>
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>		<b><u>(74.365)</u></b>	<b><u>17.405</u></b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<b><u>3.477.434</u></b>	<b><u>3.477.434</u></b>
<b>Lucro (prejuízo) por cota - R\$</b>		<b><u>(21,39)</u></b>	<b><u>5,01</u></b>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<b><u>41,20</u></b>	<b><u>76,39</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>294.744</b>	<b>6.092</b>	<b>300.836</b>
3.477.434 cotas a R\$ 86,51105 cada				
(-) Amortização de cotas	10.e	(36.755)	-	(36.755)
Resultado Líquido do exercício		-	17.405	17.405
(-) Distribuição de resultado no exercício	10.d	-	(15.858)	(15.858)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>257.989</b>	<b>7.639</b>	<b>265.628</b>
3.477.434 cotas a R\$ 76,38607 cada				
(-) Amortização de Cotas	10.e	(21.456)	-	(21.456)
Resultado Líquido do exercício		-	(74.365)	(74.365)
(-) Distribuição de Resultado no exercício	10.d	-	(26.533)	(26.533)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>236.533</b>	<b>(93.259)</b>	<b>143.274</b>
3.477.434 cotas a R\$ 41,20100 cada				

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.048.651/0001-12

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42

### Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido do exercício	(74.365)	17.405
<b>Ajustado para reconciliar o lucro líquido</b>		
(-) Receitas de ajuste a valor justo - propriedades para investimento	(1.582)	(2.593)
(+) Resultado - ativos imobiliários	10.991	26.667
(+) Resultado de ajuste ao valor justo - ativos financeiros imobiliários	96.356	(1.824)
<b>Variações em:</b>		
Contas a receber de aluguéis	313	237
Impostos a compensar	2	292
Outros valores a receber	130	(122)
Negociação e intermediação de valores	(761)	99
Taxa de Administração	(25)	31
Auditoria e custódia	21	(3)
Operações a liquidar	-	(100)
Outros valores a pagar	76	62
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<u>31.156</u>	<u>40.151</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Venda de propriedades para Investimento	15.246	12.314
Gastos com propriedades para investimento acabadas	-	(17)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento</b>	<u>15.246</u>	<u>12.297</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(21.803)	(15.719)
Amortização de cotas	(31.411)	(26.800)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>	<u>(53.214)</u>	<u>(42.519)</u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(6.812)</u>	<u>9.929</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<u>12.997</u>	<u>3.068</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício</b>	<u>6.185</u>	<u>12.997</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## *Notas explicativas às demonstrações financeiras*

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

### **1 Contexto operacional**

O Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo” ou “PATC”) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (Lei nº 8.668/93) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado suas atividades em 29 de março de 2019.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido: (i) diretamente em imóveis construídos; e/ou (ii) indiretamente em imóveis construídos, mediante a aquisição de SPE que invista em imóveis construídos e ativos imobiliários. O Fundo poderá, ainda, investir, até o limite de 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido, em outros ativos, desde que observado o disposto acima. O Fundo tem por objetivo adquirir, direta ou indiretamente, imóveis localizados no território nacional, observado que os recursos captados por meio da oferta serão destinados preferencialmente à aquisição de imóveis localizados no Estado de São Paulo.

As cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes à tal investimento.

A partir de 1º de junho de 2022 foi realizada a transferência da prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo para a VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A. (“Gestor”).

As atividades de consultoria especializadas na análise, na seleção e na avaliação dos imóveis, inclusive daqueles detidos por meio de SPE, e na administração, no monitoramento e no acompanhamento das locações e arrendamentos dos imóveis, inclusive daqueles detidos por meio de SPE, é realizada pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, ele está sujeito às oscilações de mercado, podendo, inclusive, ocorrer perda de capital investido. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

### **2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras**

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

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

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 28 de março de 2024.

### **3 Descrição das principais práticas contábeis**

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

#### **a. Receitas e despesas**

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

#### **b. Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes**

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

#### **c. Caixa e equivalentes de caixa**

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

#### **d. Instrumentos financeiros**

##### ***Data de reconhecimento***

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

##### ***Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros***

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

##### ***Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração***

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

- (a) **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;
- (b) **custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio 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 classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

### ***Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação***

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras: representadas por títulos e valores mobiliários: rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

### ***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.

#### **e. Propriedades para investimento**

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. São reconhecidas inicialmente pelo valor de custo, seu custo de aquisição ou construção acrescidos de custos atribuíveis à transação, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de uso, corretagens e honorários advocatícios, e, após o reconhecimento inicial, são continuamente mensuradas por seu valor justo, valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado do exercício.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

#### **f. Contas a receber de aluguéis e provisão para perdas de crédito**

O saldo de contas a receber proveniente de contratos de locação de imóveis não contém componente de financiamento e é inicialmente reconhecido por seu preço de transação e valor de contraprestação esperada pelo uso da propriedade para investimento apropriada de forma linearizada ao longo do respectivo mês de competência, não havendo carência ou descontos.

As contas a receber de aluguéis são baixadas quando não há expectativa razoável de recuperação. Os indícios de que não há expectativa razoável de recuperação incluem, entre outros: incapacidade do devedor de participar de um plano de renegociação de sua dívida com o Fundo ou de realizar pagamentos contratuais de dívidas vencidas há mais de 90 dias.

O Fundo aplica a abordagem simplificada do CPC 48 para a mensuração de perdas de crédito esperadas considerando uma provisão para perdas esperadas ao longo da vida útil para todas as contas a receber de clientes e ativos de contratos.

**g. Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**h. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3d apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".  
Valor justo das propriedades para investimento: Conforme descrito na Nota 3e, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 6.

**i. Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

## 4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2023		31/12/2022	
	Quantidade	Valor atual	Quantidade	Valor atual
Bancos	-	280	-	20
Aplicações em operações compromissadas (2)	1.364	5.748	3.353	12.842
Aplicações em cotas de fundos de investimento (1)	28.890	157	28.890	135
<b>Total</b>		<b><u>6.185</u></b>		<b><u>12.997</u></b>

- (1) Refere-se a investimento em cotas de fundos de investimento renda fixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, no BB Renda Fixa Lp Prefixado FIC, constituído como condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, classificado como “Renda Fixa Referenciado DI” e com objetivo de aplicar seus recursos em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Bancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de sua carteira estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. Possui liquidez imediata, em D+0, sendo os recursos utilizados para gestão de caixa. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido resultado de R\$ 33 (R\$ 11 em 2022) referente ao investimento em cotas de fundos registrados na rubrica Receita de juros e valorização a valor justo.
- (2) As operações compromissadas de liquidez imediata são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido resultado de R\$ 817 (R\$ 1.097 em 2022) referente a operações compromissadas registrados na rubrica Receita de juros e valorização a valor justo.

## 5 Ativos financeiros

Composição por montante, categoria, vencimento e valor de mercado:

Durante o exercício de 2023, o Fundo efetuou a amortização parcial de cotas entregando aos seus cotistas o total de aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário.

Em 31 de dezembro de 2022:

Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado	Quantidade	Valor de aquisição	Valor de mercado	Resultado nas negociações e no ajuste a valor justo	Vencimento
De natureza imobiliária:					
Fundo de investimento imobiliário negociado em bolsa	336.832	34.180	31.036	2.006	Não possui
<b>Total</b>			<b><u>31.036</u></b>		

Em 31 de dezembro de 2022 os ativos financeiros estão classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

### Movimentação do saldo de investimento em fundos de investimento imobiliários

Saldo Inicial 31/12/2022	Compras/vendas no período	Resultado nas negociações	Resultado de ajuste ao valor de mercado	Saldo Final 31/12/2023
31.036	66.650	(1.330)	(96.356)	-

  

Saldo Inicial 31/12/2021	Vendas no Período	Resultado nas negociações	Resultado de ajuste ao valor de mercado	Saldo Final 31/12/2022
55.880	(26.850)	182	1.824	31.036

Ao longo do exercício foi reconhecido o resultado de R\$ 4.849 de dividendos recebidos (R\$ 3.502 em 2022).

## 6 Propriedade para investimento

Os imóveis acabados adquiridos para renda ou para apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedades para investimento.

Os empreendimentos detidos pelo Fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 e as movimentações ocorridas no exercício são:

Empreendimento	Área total (m <sup>2</sup> )	Posição em 31/12/2022	Vendas	Custos atribuíveis à transação/gastos capitalizados	Ajuste ao valor justo	Posição em 31/12/23
Edifício Sky Corporate (a)	2.689,52	53.024	-	-	644	53.668
Edifício Central Vila Olímpia (b)	1.298,88	25.610	-	-	523	26.133
Edifício Vila Olímpia Corporate (c)	2.261,98	47.070	(47.070)	-	-	-
Edifício The One (e)	1.826,45	44.487	(44.487)	-	-	-
Edifício RM Square (f)	2.615,36	43.286	-	-	362	43.648
Edifício Centeco (g)	1.152,12	18.722	-	-	53	18.775
<b>Total</b>		<b>232.199</b>	<b>(91.557)</b>	<b>-</b>	<b>1.582</b>	<b>142.224</b>

Empreendimento	Área total (m <sup>2</sup> )	Posição em 31/12/2021	Vendas	Custos atribuíveis à transação/gastos capitalizados	Ajuste ao valor justo	Posição em 31/12/22
Edifício Sky Corporate (a)	2.689,52	52.900	-	-	124	53.024
Edifício Central Vila Olímpia (b)	1.298,88	25.600	-	-	10	25.610
Edifício Vila Olímpia Corporate (c)	2.261,98	46.700	-	-	370	47.070
Edifício Icon Faria Lima (d)	450,12	12.303	(12.314)	11	-	-
Edifício The One (e)	1.826,45	42.600	-	-	1.887	44.487
Edifício RM Square (f)	2.615,36	43.200	-	-	86	43.286
Edifício Centeco (g)	1.152,12	18.600	-	6	116	18.722
<b>Total</b>		<b>241.903</b>	<b>(12.314)</b>	<b>17</b>	<b>2.593</b>	<b>232.199</b>

- (a) Edifício Sky Corporate: 9º e 10º andares do edifício acabado localizado na R. Gomes de Carvalho, 1996, Vila Olímpia, São Paulo - SP, correspondentes a 10,51% do edifício, adquirido em junho de 2019.
- (b) Edifício Central Vila Olímpia: 3º andar do edifício acabado localizado na Alameda Vicente Pinzon, 51, Vila Olímpia, São Paulo - SP, correspondente a 7,06% do edifício, adquirido em setembro de 2019.
- (c) Edifício Vila Olímpia Corporate: 4º andar do edifício acabado localizado na Rua Fidêncio Ramos, 308, Vila Olímpia, São Paulo - SP, correspondente a 11,7% do edifício, adquirido em outubro de 2019.
- (d) Edifício Icon Faria Lima: 1º andar do edifício localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3311, Itaim Bibi, São Paulo - SP, correspondente a 4,4% do edifício, adquirido em dezembro de 2019.
- (e) Edifício The One: Conjuntos 51 e 52, e 3º andar do edifício localizado na Rua Ministro Jesuino Cardoso, 454 - Vila Olímpia - São Paulo - SP, correspondente a 13,4% adquirido em março de 2020.
- (f) Edifício Roberto Marinho Square: 8º e 11º andares do edifício localizado na Rua Pascoal Pais, 525 - Vila Cordeiro - São Paulo - SP, correspondente a 10,0% do edifício, adquirido em maio de 2021.
- (g) Edifício Cetenco Plaza: 20º andar da Torre Norte do edifício localizado na Avenida Paulista, 1.842 - Bela Vista - São Paulo - SP, correspondente a 4,00% do edifício, adquirido em junho de 2021.

De acordo com a política de investimentos prevista no regulamento do Fundo, as aquisições de imóveis são amparadas por laudo de avaliação elaborado por empresa externa. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a empresa Binswanger Brazil foi contratada para a realização de avaliação imobiliária dos ativos constantes na carteira do Fundo, utilizando o método da capitalização da renda (que considera o fluxo de caixa descontado e a renda direta gerada pelos imóveis). A empresa contratada pelo Fundo é parceira estratégica de clientes corporativos em todo o território nacional e exterior, a Binswanger Brazil conta com um time experiente de consultores multidisciplinares e uma das estruturas imobiliárias mais completas em operação no país. Ao longo de mais de duas décadas de atuação, a Binswanger Brazil fez parte das principais transações do mercado e consolidou sua reputação no setor imobiliário brasileiro ao elevar a prestação de serviços com desempenho preciso, agilidade e criatividade.

Os valores das propriedades do Fundo foram obtidos através das interpretações do respectivo avaliador, baseados na experiência de mercado deste e tendências da região, com base no método de capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado para aproximação do valor de mercado para venda do imóvel.

No método de fluxo de caixa descontado é determinado o valor do imóvel através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação, tais como comissões de locação e venda e taxa de gestão.

As principais premissas utilizadas são a taxa de desconto e a taxa de capitalização. Abaixo apresentamos as taxas aplicadas aos imóveis do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2023

<b>Empreendimento</b>	<b>Taxa de desconto anual</b>	<b>Taxa de capitalização</b>	<b>Taxa de Vacância</b>
Edifício Cetenco Plaza	8,75%	8,50%	24,3%
Condomínio Central Vila Olímpia	7,75%	7,50%	24,3%
Edifício Sky Corporate	7,75%	7,50%	24,3%
Edifício RM Square	8,50%	8,25%	24,3%

Em 31 de dezembro de 2022

<b>Empreendimento</b>	<b>Taxa de desconto anual</b>	<b>Taxa de capitalização</b>	<b>Taxa de Vacância</b>
Edifício Cetenco Plaza	9,00%	8,50%	24,3%
Condomínio Central Vila Olímpia	8,00%	7,50%	24,3%
Edifício Roberto Marinho	8,75%	8,25%	24,3%
Edifício Sky Corporate	8,00%	7,50%	24,3%
Edifício The One	8,00%	7,50%	24,3%
Edifício Condomínio Vila Olímpia Corporate	8,25%	7,75%	24,3%

### **Operação de venda dos Edifícios Vila Olímpia Corporate e The One**

Em 12 de setembro de 2023, o Fundo concluiu a assinatura de escritura de compra e venda junto ao Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties (“Comprador”), referente a venda dos edifícios comerciais denominados Edifício Vila Olímpia Corporate e Edifício The One, bem como respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades.

O preço total de venda dos ativos foi de R\$ 101.641, sendo R\$ 44.108 equivalentes a venda do Edifício The One e R\$ 57.533 equivalentes a venda do Edifício Vila Olímpia Corporate. O valor da venda foi liquidado da seguinte forma: (i) R\$ 15.246 pagos em moeda corrente nacional, no ato da lavratura da Escritura (“parcela em dinheiro”) e (ii) 86.395 pagos no mesmo ato, mediante ao recebimento de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties (“Comprador”).

### **Operação de venda do Edifício Icon Faria Lima**

Em 25 de julho de 2022 foi realizada a assinatura da escritura de compra e venda do Edifício Icon Faria Lima. A Compradora Brasim Administração de Bens Próprios Ltda. realizou a aquisição do imóvel pelo valor de R\$ 12.500, valor de negociação entre as partes de forma independente. O valor de venda do imóvel foi totalmente liquidado mediante transferência eletrônica realizada pela compradora na data da aquisição, não restando saldos a pagar pela compradora.



## 7 Contas a receber de aluguéis

Referem-se a valores a receber pela locação dos imóveis adquiridos para renda junto a clientes corporativos, registrados pelo preço de transação, valor do aluguel definido em contrato de locação de imóvel para fins não residenciais quando da competência da contraprestação da locação.

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2023 e o *aging* do contas a receber seguem abaixo:

A Vencer	Mais de 30 dias de atraso	Mais de 60 dias de atraso	Mais de 90 dias de atraso	Total
592	-	-	-	592

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2022 e o *aging* do contas a receber seguem abaixo:

A vencer	Mais de 30 dias de atraso	Mais de 60 dias de atraso	Mais de 90 dias de atraso	Total
905	-	-	-	905

Para mensurar as perdas de crédito esperadas, as contas a receber de aluguéis são agrupadas com base nas características compartilhadas de risco de crédito e nos dias de atraso. Em função da ausência de inadimplência observada para esse contas a receber, a Administradora concluiu não haver necessidade de provisão de perda esperada.

## 8 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode participar de operações nos mercados de derivativos e de liquidação futura exclusivamente para fins de *hedge* no limite de até uma vez o valor do seu patrimônio líquido.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

## 9 Gerenciamento de riscos

### (i) Tipos de riscos

- Risco de liquidez: o Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado. Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.
- Riscos de mercado: existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou

indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiro e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Quaisquer novos acontecimentos de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o seu patrimônio, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das cotas.

- Riscos de crédito: enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que compõem direta ou indiretamente a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos referidos imóveis. O Administrador não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os títulos e valores mobiliários investidos pelo Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe a possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos, o que poderá afetar o preço de negociação de suas cotas.
- Risco tributário: o risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- Risco operacional: considerando que o objetivo primordial do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento e/ou comercialização de imóveis que sejam objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, e, que a Administração de tais empreendimentos poderão ser realizada por empresas especializadas, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Os imóveis e a participação em SPE serão adquiridos pelo Administrador, em nome do Fundo, conforme orientação do Gestor. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade do Gestor na avaliação e seleção dos imóveis, e da participação em SPE que serão objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, os recursos do Fundo poderão ser investidos em ativos imobiliários, ativos financeiros e outros ativos, cuja aquisição será realizada direta e discricionariamente pelo Gestor. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade e discricionariedade do Gestor na avaliação, seleção e aquisição dos referidos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo. Assim, existe o risco de uma escolha e avaliação inadequadas dos imóveis, das SPE, dos ativos imobiliários, dos outros ativos e dos ativos financeiros, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.
- Risco sistêmico e do setor imobiliário: o preço dos imóveis que, direta ou indiretamente, vierem a ser objeto de investimento pelo Fundo, sofre variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento dos imóveis, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.
- Risco de desvalorização: como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação, direta ou indiretamente, em imóveis e ativos imobiliários, 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 que, direta ou indiretamente, objeto de investimento pelo Fundo.

A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos referidos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

- Risco de vacância: tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de quaisquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.
- Risco de desapropriação: há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade direta ou indireta do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender às finalidades de utilidade e interesse público. Em caso de desapropriação, eventual indenização paga pelo poder público poderá ser realizada em valor inferior ao necessário a indenizar as perdas do Fundo, podendo impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.
- Risco tributário: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a 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% das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20%. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20%.

## **10 Patrimônio líquido**

O Fundo encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 com seu patrimônio líquido representado por 3.477.434 cotas que totalizavam R\$ 143.274 (3.477.434 cotas que totalizavam R\$ 265.628 em 31 de dezembro de 2022).

### **a. Cotas integralizadas**

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas.

### **b. Emissão de cotas**

No âmbito da primeira emissão de cotas do Fundo, foram emitidas inicialmente até 3.700.000 cotas, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de cotas do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve integralização de cotas ao Fundo.

**c. Custos diretamente relacionados à emissão**

Representam custos de transação incorridos na captação de recursos por intermédio da emissão de títulos patrimoniais, contabilizados, de forma destacada, em conta redutora de patrimônio líquido, deduzidos os eventuais efeitos fiscais.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não foram incorridos custos de integralização e distribuição de cotas.

**d. Política de distribuição de resultados**

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

Os lucros auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos respectivos semestres, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, está demonstrada a seguir:

Exercício	Resultado (regime caixa)	Valor distribuído (mínimo 95%)	Percentual Distribuído
De 1º de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023	20.270	26.533	130,90%
De 1º de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022	16.501	15.858	96,10%

A reconciliação entre o lucro contábil (regime de competência) e o lucro caixa base para a distribuição dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, está demonstrada a seguir:

Exercícios	31/12/2023	31/12/2022
(+) Receitas apuradas no exercício segundo regime de competência	23.939	34.612
(-) Despesas apuradas no exercício segundo regime de competência	<u>(98.304)</u>	<u>(17.207)</u>
<b>(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência</b>	<u>(74.365)</u>	<u>17.405</u>
(-) Receita de ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(1.582)	(2.593)
(-) Outras Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	95.764	(1.677)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	<u>453</u>	<u>3.366</u>
<b>(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição</b>	<u><b>20.270</b></u>	<u><b>16.501</b></u>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<u><b>26.533</b></u>	<u><b>15.858</b></u>

Em 31 de dezembro de 2023 restava o saldo de R\$ 5.912 referente a rendimentos a distribuir (R\$ 1.182 em 31 de dezembro de 2022)

**e. Resgate de cotas**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não foram realizados resgates de cotas do Fundo.

Ocorreram, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, amortizações de cotas no valor de R\$ 21.456, pagas integralmente no exercício (R\$ 36.755, restando o valor a pagar de R\$ 9.955 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

## **11 Remuneração da Administração**

Como remuneração pelos serviços de administração, é devido pelo Fundo ao Administrador e aos demais prestadores de serviços de administração o montante equivalente a:

<b>Valor de mercado das cotas de emissão do Fundo</b>	<b>Percentual da taxa de administração a.a.</b>
Até R\$ 300.000	1,175%
Acima de R\$ 300.000 e até R\$ 600.000	1,165%
Acima de R\$ 600.000	1,150%

Observa-se o valor mínimo mensal de R\$ 125, atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

A remuneração prevista deve ser provisionada diariamente, em base de 252 dias por ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo registrou despesa de taxa de administração no montante de R\$ 2.807 (R\$ 2.433 em 31 de dezembro de 2022). O saldo a pagar de taxa de administração era de R\$ 219 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 244 em 2022).

Não serão devidas taxas de ingresso, saída ou performance.

## **12 Custódia dos títulos da carteira**

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

As cotas dos fundos de investimentos são escriturais e o seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos.

Os serviços são prestados por:

Administrador:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor:	VBI Real Estate Gestão De Carteiras S.A.
Custodiante:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escriturador:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

## 13 Receitas de aluguel

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 as receitas de aluguel oriundas das locações não residenciais, por empreendimento, são:

<b>Empreendimento</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Edifício Central Vila Olímpia	1.196	1.713
Edifício Vila Olímpia Corporate	1.000	2.555
Edifício Icon Faria Lima	-	592
Edifício The One	2.555	3.439
Edifício RM Square	3.136	3.116
Edifício Sky Corporate	2.740	-
Edifício Centeco	339	827
<b>Total</b>	<b>10.966</b>	<b>12.242</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 houve reconhecimento do montante de R\$ 407 de multa por distrato da rescisão do locatário Alliar.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve reconhecimento do saldo de R\$ 569 referente a multa por distrato do contrato de Aluguel do Edifício Centeco Plaza. O Edifício Sky Corporate não apresentou contrato de locação durante todo o exercício.

## 14 Encargos do exercício

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	Percentual sobre o PL%	Valores	Percentual sobre o PL%
Taxa de administração	(2.807)	(1,96%)	(2.433)	(0,92%)
Auditoria e custódia	(162)	(0,11%)	(124)	(0,05%)
Taxa de fiscalização CVM	(34)	(0,02%)	(31)	(0,01%)
Taxas e impostos	(537)	(0,37%)	(5)	(0,00%)
Serviços contratados pelo Fundo	(503)	(0,35%)	(310)	(0,12%)
Comissões e corretagens	(577)	(0,40%)	(369)	(0,14%)
Outras despesas operacionais	(649)	(0,45%)	(450)	(0,17%)
<b>Total de despesas</b>	<b>(5.269)</b>	<b>(3,66%)</b>	<b>(3.722)</b>	<b>(1,41%)</b>

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2023 que era de R\$ 143.274 (R\$ 265.628 em 2022).

## 15 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo são demonstrados a seguir:

<b>Exercício de</b>	<b>Patrimônio líquido médio</b>	<b>Valor da cota - R\$</b>	<b>Valor da cota - R\$ (*)</b>	<b>Rentabilidade do Fundo % (*)</b>
1º de janeiro a 31 de dezembro de 2023	248.622	41,201	65,16	(31,80)
1º de janeiro a 31 de dezembro de 2022	296.529	76,39	95,55	(5,26)

(\*) Rentabilidade e cota ajustadas pelas distribuições do exercício.

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

## 16 Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, em seu art. 36, “os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas”.

De acordo com o art. 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

## 17 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo possui os seguintes saldos com a MAF Distribuidora de títulos e Valores Mobiliários S.A., seu Administrador:

	31/12/2023	31/12/2022
Disponibilidades	-	20
Taxa de administração a pagar	219	244
Despesa com taxa de administração	2.807	2.433

## 18 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.

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

<b>Ativos ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
Aplicações em cotas de fundo de investimento	157	-	-	157
Propriedades para investimento	-	-	142.224	142.224
<b>Total do ativo</b>	<b>157</b>	<b>-</b>	<b>142.224</b>	<b>142.381</b>

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

<b>Ativos ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
Aplicações em cotas de fundo de investimento	135	-	-	135
Aplicações Fundo de investimento imobiliário negociados em bolsa	31.036	-	-	31.036
Propriedades para investimento	-	-	232.199	232.199
<b>Total do ativo</b>	<b>31.171</b>	<b>-</b>	<b>232.199</b>	<b>263.370</b>

## **19 Demandas judiciais**

Em dezembro de 2023 e 2022, não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

## **20 Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Informamos que o Administrador, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não contratou os serviços da KPMG Auditores Independentes Ltda., além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

## **21 Divulgação de informações**

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos Cotistas e a disponibilização aos Cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

## **22 Alterações estatutárias**

Em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, realizada em 4 de maio de 2022, foi deliberado e aprovado o seguinte assunto: a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo correspondentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 e parecer dos auditores independentes.

Em ata de Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, realizada em 19 de agosto de 2022, foi deliberado e aprovado o seguinte assunto: a amortização proposta pelo VBI Real Estate Gestão De Carteiras S.A., na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”), em atendimento ao disposto no art. 66, VII, da Instrução CVM nº 555/14, no valor total de R\$ 6.781 (seis milhões setecentos e oitenta mil novecentos e noventa e seis reais e trinta centavos), equivalentes a R\$ 1,95 (um real e noventa e cinco centavos) por cota, a ser realizada no dia 26 de agosto de 2022, por meio da distribuição de recursos mantidos em aplicações financeiras.

Em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, realizada em 18 de outubro de 2022, foi deliberado e aprovado o seguinte assunto: deliberar acerca da orientação de voto a ser seguida pelo PATC na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário (FII) Vila Olímpia Corporate (“VLOL”), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 15.296.696/0001-12, ora fundo de investimento investido pelo PATC (“Assembleia do VLOL”), para que se vote, em nome do PATC, pela aprovação dos itens melhor descritos e caracterizados, abaixo:

- (i) Nos termos da alínea “g” do art. 34 do Regulamento do VLOL, observada a possibilidade de compensação dos créditos eventualmente detidos pelo VLOL mediante a integralização, pelo VLOL, de cotas de emissão do FII VBI Prime Properties (“PVBI”), na forma estabelecida na Proposta do PVBI, uma vez que, nesse caso, o Regulamento do VLOL também deverá ser alterado, a fim de ajustar a política de investimento do VLOL para possibilitar a aquisição de cotas do PVBI.



- (ii) A aprovação, vez uma realizada a alienação da totalidade dos imóveis de titularidade do VLOL, nos termos do item “i” acima, da dissolução e liquidação do VLOL, nos termos da alínea “d” do art. 34 do Regulamento do VLOL, observado que, caso aplicável, a liquidação do VLOL deverá ser realizada, total ou parcialmente, mediante a entrega de cotas de emissão do PVBI que tenham sido integralizadas pelo VLOL nos termos do inciso “i” acima.

Em consulta formal realizada em 1º de novembro de 2022 foi aprovado, pelos Cotistas do Fundo, o seguinte tema: a inclusão, no Capítulo IX, do Regulamento do Fundo, de previsão de Política de Amortização, com objetivo de prever as regras para amortizações a serem realizadas pelo Fundo.

Em ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 10 de novembro de 2023, foi deliberado e aprovado o seguinte assunto: (i) a amortização de cotas do Fundo, correspondendo: (i) à 985.445 (novecentas e oitenta e cinco mil, quatrocentas e quarenta e cinco) cotas do VBI Prime Properties – Fundo de Investimento Imobiliário, e (ii) ao montante em moeda corrente nacional equivalente a R\$ 6.955.

Em ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 06 de junho de 2023, foi deliberado e aprovado os seguintes assuntos:

- (iii) a aprovação do conflito de interesses envolvendo o Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties (“PVBI”) e o PATC, ambos geridos pela Gestora, acerca da possibilidade de aquisição pelo PVBI da totalidade das unidades e demais direitos titulados em relação aos edifícios comerciais denominados (a) “The One”, situado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 454, Itaim Bibi, São Paulo/SP, correspondentes aos conjuntos 31, 32, 33, 34, 51 e 52, com aproximadamente 1.826,44m<sup>2</sup> e suas respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades; e (b) “Vila Olímpia Corporate”, localizado em São Paulo/SP, na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, correspondentes aos conjuntos 21, 22, 23, 24, 43 e 44 do empreendimento, com aproximadamente 2.261,97m<sup>2</sup>, bem como respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades, pelo valor total ofertado de R\$ 101.641, sendo R\$ 31,5 equivalentes ao metro quadrado do imóvel descrito no item (a) e; R\$ 19,5 equivalentes ao metro quadrado do imóvel descrito no item (b). O preço da aquisição será pago (i) mediante pagamento do montante mínimo de R\$ 15.246 e (ii) valor remanescente, caso não sejam captados recursos em moeda corrente nacional para pagamento da totalidade do valor da aquisição, será realizado por meio de entrega de cotas do PVBI ao PATC que passará a deter cotas de emissão do PVBI, conforme condições descritas na proposta.

nos termos do Fato Relevante publicado no dia 18 de maio de 2023, sobre a aprovação da proposta recebida pelo PATC, acerca da possibilidade de aquisição pelo Fundo de Investimento Imobiliário The One (“ONEF”), das unidades 31, 32, 33, 34, 51 e 52, localizadas no Edifício Comercial denominado “The One”, situado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 454, Itaim Bibi, São Paulo/SP, com aproximadamente 1.826,44m<sup>2</sup> e suas respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades, pelo valor ofertado de R\$ 57.533, equivalentes a R\$ 31,5 por metro quadrado. O preço da aquisição será pago (i) mediante pagamento do montante mínimo de R\$ 40.273 e (ii) valor remanescente, caso não sejam captados recursos em moeda corrente nacional para pagamento da totalidade do valor da aquisição, será realizado integralização mediante compensação e o PATC passará a deter cotas de emissão do ONEF, conforme condições precedentes descritas na proposta.

Por meio de Fato Relevante, realizado em 11 de setembro de 2023, o Fundo concluiu, nesta data, a transação envolvendo a aquisição pelo PVBI da integralidade das unidades/conjuntos indicados a seguir e demais direitos titulados correspondentes, em relação aos edifícios comerciais denominados “The One”, situado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 454, Itaim Bibi, São Paulo/SP; e “Vila Olímpia Corporate”, localizado em São Paulo/SP, na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, bem como respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades.

O preço total de venda dos Ativos foi de R\$ 101.641 sendo R\$ 44.108 equivalentes a aquisição do imóvel “Vila Olímpia Corporate” e; R\$ 57.533 equivalentes a aquisição do imóvel descrito “The One”, pago da seguinte forma (conforme mencionado na nota 6):

- i. R\$ 15.246 pago em moeda corrente nacional, no ato da lavratura da Escritura;
- ii. R\$ 86.395 pago no mesmo ato, mediante a subscrição de cotas do PVBI .

Por meio do Fato Relevante, realizado em 04 de setembro de 2023 foi divulgado aos cotistas e ao mercado em geral a amortização de cotas do Fundo no montante de R\$ 4.868.

Por meio do Fato Relevante, realizado em 25 de julho de 2023 foi divulgado aos cotistas e ao mercado em geral a amortização de cotas do Fundo no montante de R\$ 5.003.

Por meio do Fato Relevante, realizado em 05 de junho de 2023 foi divulgado aos cotistas e ao mercado em geral a amortização de cotas do Fundo no montante de R\$ 4.630.

Em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, realizada em 8 de maio de 2023, foi deliberado e aprovado o seguinte assunto: a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo correspondentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 e parecer dos auditores independentes.

## **23 Outros assuntos**

### a) Resolução CVM nº 175/22

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025 conforme determinado pela resolução CVM nº 200 de 12 de março de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.

### b) Lei nº 14.754/2023

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

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

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

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

## **24 Eventos subsequentes**

Não houve evento subsequente até a publicação destas demonstrações financeiras que requeira divulgação.

\* \* \*

Danilo Christofaro Barbieri  
Diretor Responsável

Robson Christian H. dos Reis  
Contador CRC-1SP214011-O