

Jive Properties
Multiestratégia -
Fundo de
Investimento
Imobiliário

(CNPJ: 44.428.541/0001-90)
(Administrado pelo MAF DTVM Ltda.
(CNPJ nº 36.864.992/0001-42

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstração da posição financeira	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400 - Parte, Chácara Santo Antônio,
CEP 04719-911, 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
Jive Properties Multiestratégia – Fundo de Investimento Imobiliário
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Jive Properties Multiestratégia- Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 27 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo 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 Jive Properties Multiestratégia- Fundo de Investimento Imobiliário e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 27 de junho a 31 de dezembro de 2022, 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre

essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor realizável líquido de imóveis

Veja nota explicativa nº 5

Principal assunto de auditoria

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui ativos classificados como adiantamento para aquisição de imóveis para venda no montante de R\$ 383.443 mil, compostos por imóveis que são avaliados pelo menor valor entre o custo de aquisição e o valor realizável líquido. A Administração do Fundo periodicamente, avalia a existência de indicativos de redução no valor realizável líquido desses ativos, por meio de análises que incluem identificação de fatores externos, condições econômicas gerais, características de imóveis e terrenos localizados e com características semelhantes. Devido à relevância do saldo desses ativos, do elevado grau de julgamento envolvido na determinação do seu valor realizável líquido, e uma vez que eventuais alterações nos dados e premissas pode impactar de forma relevantes demonstrações financeiras do Fundo, consideramos esse um assunto significativo para a nossa auditoria.

Como a auditoria conduziu esse assunto

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

- análise do contrato de compra e venda, matrícula e escritura pública do estoque de imóveis acabados em nome do Fundo;
- avaliação da liquidação financeira da aquisição do estoque de imóveis acabados;
- com o auxílio de nossos especialistas em valorização de ativo tangíveis, avaliamos os julgamentos utilizados pela Administradora e Gestora no cálculo do valor líquido realizável dos imóveis em estoque e sua real expectativa de realização a mercado; e
- avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para validar a mensuração dos estoques de imóveis destinados à venda, bem como as divulgações relacionadas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao período de 27 de junho a 31 de dezembro de 2022.

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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

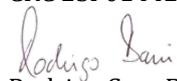
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se 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 período corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP014428/O-6



Rodrigo Cruz Bassi
Contador CRC 1SP261156/O-7

JIVE PROPERTIES MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 CNPJ: 44.428.541/0001-90
 (Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
 CNPJ nº 36.864.992/0001-42

Demonstração da Posição Financeira em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO	Nota	Quantidade	31/12/2022	
			R\$	% sobre o patrimônio líquido
Disponibilidades			<u>9</u>	<u>0,00</u>
Caixa	4		9	0,00
Operações Compromissadas	4	584	<u>7.295</u>	<u>1,87</u>
Letra Financeira do Tesouro			7.295	1,87
Adiantamentos para aquisição de imóveis para venda	5		<u>383.443</u>	<u>98,03</u>
Outros valores			<u>412</u>	<u>0,11</u>
Outros valores a receber	5		412	0,11
TOTAL DO ATIVO			<u><u>391.160</u></u>	<u><u>100,00</u></u>
PASSIVO				
TOTAL DO PASSIVO			<u><u>0</u></u>	<u><u>0,00</u></u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			<u><u>391.160</u></u>	<u><u>100,00</u></u>
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PASSIVO			<u><u>391.160</u></u>	<u><u>100,00</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JIVE PROPERTIES MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.428.541/0001-90

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

CNPJ nº 36.864.992/0001-42

Demonstração do Resultado**Período de 27 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022***(Valores expressos em milhares de reais)*

	<u>31/12/2022</u>
Resultado com renda fixa	289
Operações compromissadas	288
Títulos públicos	1
Outras receitas operacionais	12.664
Vacância Forçada(nota 5)	13.831
Outras despesas operacionais dos imóveis	(1.135)
Despesa de Seguros com imóveis	(32)
Demais despesas	(1.193)
Taxas e impostos	(119)
Despesas jurídicas	(958)
Taxa de fiscalização	(99)
Despesas de serviços do sistema financeiro	(1)
Auditoria e custódia	(16)
Lucro do período	11.760
Quantidade de cotas integralizadas	380.138.265,952300
Prejuízo por cota integralizada - R\$	0,031
Rentabilidade % (prejuízo/patrimônio líquido)	3,01%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JIVE PROPERTIES MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.428.541/0001-90

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

CNPJ nº 36.864.992/0001-42

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Período de 27 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Amortização/ resgate	Lucros acumulados	Total
Emissão inicial de cotas classe A	40.000	-	-	40.000
Emissão de cotas classe A no período	49.399	-	-	49.399
Emissão de cotas classe B no período	290.001	-	-	290.001
Lucro no período	-	-	11.760	11.760
Saldo em 31 de dezembro de 2022	379.400	-	11.760	391.160

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JIVE PROPERTIES MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.428.541/0001-90

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

CNPJ nº 36.864.992/0001-42

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método direto**Período de 27 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022**

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Outras despesas operacionais dos imóveis	(1.546)
Taxas e impostos	(119)
Honorário advocatícios	(958)
Taxa de fiscalização	(99)
Despesas de Seguros dos imóveis	(32)
Despesas de serviços do sistema financeiro	(1)
Auditoria e custódia	(16)
Resultado de operações compromissadas	288
Receita com vacância forçada	13.831
Adiantamentos para aquisição de imóveis	(368.638)
Custo de ativáveis	(14.805)
Caixa líquido das atividades operacionais	(372.095)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
(+) Emissão de cotas	379.400
Caixa líquido das atividades de financiamento	379.400
Variação no caixa e equivalentes de caixa	7.305
Variação no caixa e equivalentes de caixa	7.305
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	7.305

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

O Jive Properties Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 13 de outubro de 2021 e iniciou suas atividades em 27 de junho de 2022, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e é destinado a investidores profissionais, incluindo o Jive Distressed III Fundo De Investimento Multimercado - Crédito Privado.

O Fundo tem por objetivo a valorização de suas cotas por meio da aplicação em ativos imobiliários.

A gestão do Fundo será de responsabilidade da Jive Investments Consultoria Ltda.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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.

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes ao período de 27 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, razão pelas quais não são comparativas.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para a emissão e divulgação em 29 de março de 2023.

3 Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apropriação do resultado

As receitas e despesas são registradas por regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das

obrigações de curto prazo.

c. Operações compromissadas

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago acrescido dos rendimentos auferidos ou pelo valor efetivamente recebido acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo”.

a. Adiantamento para aquisição de imóveis para venda

São adiantamentos feitos para futura aquisição de propriedades para venda no curso ordinário do negócio, e que serão reclassificados como imóveis destinados à venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante, e avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido, quando o Fundo tiver obtido o controle dos imóveis.

Esses adiantamentos são reavaliados com base no seu valor realizável líquido, que corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. Se o valor realizável líquido dos imóveis atrelados aos adiantamentos for menor do que o valor dos adiantamentos, o valor dos adiantamentos deve ser reduzido até o valor realizável líquido dos imóveis relacionados.

Entende-se por custo dos imóveis a serem adquiridos o preço de aquisição somado aos 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. Para imóveis que serão destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos com benfeitorias para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como: reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que possam indicar a possibilidade da não recuperação dos valores dos imóveis atrelados aos adiantamentos, sendo registrado ajuste ao valor realizável líquido do ativo no resultado do período, quando aplicável.

Quando os imóveis acabados são vendidos, o custo escriturado desses itens deve ser reconhecido como despesa do período em que a respectiva receita é reconhecida. A quantia de qualquer redução dos imóveis acabados para o valor realizável líquido e todas as perdas de imóveis acabados devem ser reconhecidas como despesa do período em que a redução ou a perda ocorrerem. A quantia de toda reversão de redução de imóveis acabados, proveniente de aumento no valor realizável líquido, deve ser registrada como redução do item em que for reconhecida a despesa ou a perda, no período em que a reversão ocorrer.

b. Avaliação do valor recuperável dos ativos (“impairment”)

A administração do Fundo verificou durante o período se os valores registrados dos seus ativos foram impactados em decorrência de eventos ou circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disso, os ativos sofreram

perda do valor recuperável, é constituída uma provisão para perda ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

c. 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.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4 Caixa e equivalentes de caixa

<u>Ativos</u>	<u>31/12/2022</u>
Caixa	9
Operações Compromissadas - LFT	<u>7.925</u>
Total caixa e equivalente de caixa	<u>7.305</u>

5 Adiantamentos para aquisição de imóveis para venda

Segue composição dos adiantamentos para aquisição de imóveis para venda em 31 de dezembro de 2022:

<u>Empreendimento</u>	<u>31/12/2022</u>
Imóveis acabados para venda	
Porto Seguro(i)	383.443
Total	<u>383.443</u>

(i) Porto Seguro

Em 29 de junho de 2022, foi celebrado o Acordo de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças, onde foram deliberados e aprovados dentre outros os seguintes assuntos:

- (i) a aquisição de 45 ativos imobiliários, compostos por 159 matrículas, localizados no Estado de São Paulo, Santa Catarina, Rio de Janeiro, Amazonas, Bahia, Distrito Federal, Mato Grosso do Sul, Sergipe, Rio Grande do Sul e Minas Gerais pelo valor total de R\$ 368.638, pagos integralmente aos vendedores em duas tranches, nesta mesma data foi

- realizado o pagamento da primeira tranche no valor de R\$ 294.415
- (ii) O Fundo deverá buscar maximizar o seu resultado através da alienação Imóveis no mercado, estabelecendo que, caso os Imóveis, a partir da data de celebração do contrato, sejam alienados a terceiros por valor superior ao Valor Mínimo dos Imóveis estabelecidos em contrato, o valor excedente será partilhado entre as Partes, na proporção de 70% para o comprador e 30% para o vendedor, Durante o prazo de 48 (quarenta e oito) meses contados da presente data (“Prazo para Venda pelo Comprador”), caberá ao Comprador buscar oportunidades de venda dos Imóveis, devendo manter as Vendedoras informadas quanto as ofertas que venha a receber para venda dos Imóveis, bem como reportar às Vendedoras mensalmente acerca das providências adotadas para tal fim. Caso o Fundo receba uma oferta de venda para os imóveis, tal proposta deverá ser submetida para aprovação do Vendedor. Caso o vendedor apresente uma proposta de aquisição por um terceiro, por um montante correspondente ao valor mínimo, o Fundo deverá seguir com os procedimentos para efetivar a venda.
- (iii) o Comprador não poderá, durante o Prazo para Venda pelo Comprador(48 meses contados da data do contrato), alugar os Imóveis, emprestar ou ceder o seu uso a terceiros, desta forma o vendedor concorda em efetuar os pagamento da Obrigação de Vacância Forçada, correspondente ao valor da Indenização por Vacância Forçada correspondente ao montante equivalente à correção monetária pelo IPCA, acrescido de 0,5654% ao mês, ou seja, 7% ao ano, aplicado sobre o resultado auferido entre (i) Preço Total dos Imóveis pago pelo Comprador menos (ii) o valor atribuído a cada imóvel, conforme indicado no contrato, no caso de futura venda dos Imóveis pelo Comprador a terceiros dentro do Prazo para Venda no período em questão (“Preço Ajustado”). No período findo em 31 de dezembro de 2022, foi apurado R\$13.381 com receita de vacância.

Em 29 de julho de 2022, foi celebrado o Primeiro Aditamento ao Acordo de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças, onde foram deliberados e aprovados dentre outros os seguintes assuntos: (i) celebrar as escrituras para os imóveis da 2ª Tranche – 1ª etapa, sendo pago o valor de R\$ 38.638 nesta data.

Em 31 de agosto de 2022, foi celebrado o Segundo Aditamento ao Acordo de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças, onde foram deliberados e aprovados dentre outros os seguintes assuntos: (i) a alteração da forma de pagamento dos Imóveis referentes a 2ª Tranche – 2ª etapa e 2ª Tranche – 3ª etapa, onde o comprador concorda em efetuar o pagamento do preço atribuído total de R\$ 32.213 á vista conforme contrato.

Em 30 de setembro de 2022, foi celebrado o Terceiro Aditamento ao Acordo de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças, onde foram deliberados e aprovados dentre outros os seguintes assuntos: (i) Tratativas em relação ao 2ª Tranche – 2ª etapa II (Imóvel ID N° 305), onde as partes concordam em efetuar o pagamento do preço atribuído total de R\$ 3.371 á vista.

Considerando as condições do contrato de compra e venda acima descritas, o Fundo ainda não obteve o controle sobre os imóveis, e portanto, o saldo se

constitui em adiantamentos para aquisição dos referidos imóveis. Uma vez que as condições indiquem que o Fundo obteve o controle sobre os imóveis, o saldo de adiantamentos será reclassificado para a rubrica de Estoque de imóveis para venda.

a. Informações dos imóveis

Os imóveis atrelados aos adiantamentos estão localizados em diferentes localidades e possui as seguintes características:

Título	Características e informações
112 - CAMP	Conjunto Comercial localizado no bairro da República - São Paulo - SP, com metragem quadrada de 102,80 m ² ;
113 - SANTOS	6 Conjuntos Comerciais localizados no Centro Histórico de São Paulo - São Paulo - SP, com metragem total de 1.850,24 m ² ;
115 - MDC	Imóvel Comercial localizado na Vila Lageado - São Paulo - SP; com metragem total de 1.415,25 m ² ;
117 - PIR	Prédio Comercial localizado no Largo da Misericórdia- Sé - São Paulo - SP, com metragem total de 2.719,07 m ² ;
118 - RP	Prédio Comercial localizado em Ipiranga - São Paulo - SP, com metragem total de 1.835,00m ² ;
137 - SP	Casa Comercial localizada em Ipiranga São Paulo - SP, com metragem total de 935,00m ² ;
161 - BLU	Prédio Comercial localizado na Lapa - São Paulo - SP, com metragem total de 795,20m ² ;
180 - RJ	Prédio Comercial localizado na Vila Andrade - São Paulo - SP, com metragem total de 3.563,59m ² ;
190 - MAN	Prédio Comercial localizado na Vila Lageado - São Paulo - SP, com metragem total de 2.152,77m ² ;
192_SALVADOR	Prédio Comercial localizado na Barra Funda - São Paulo - SP, com metragem total de 3.464,32m ² ;
193 - BRA	Prédio Comercial localizado na Penha - São Paulo - SP, com metragem total de 3.034,00m ² ;
199 - CAMP	Prédio Comercial localizado em São Bernardo do Campo - SP, com metragem total de 1.196,00m ² ;
210_ARACAJÚ	Prédio Comercial localizado em São Caetano do Sul - SP, com metragem total de 2.700,00m ² ;
214 - RJ	Prédio Comercial localizado na Vila Norma - São Paulo - SP, com metragem total de 2.084,50 m ² ;
22 - SP	Prédio Comercial localizado em Tatuapé - São Paulo - SP, com metragem total de 1.384,50 m ² ;
237_RJ	Prédio Comercial localizado no Parque Industrial - Campinas - SP, com metragem total de 3.201,55 m ² ;
247 - SP	Imóvel Comercial localizado no Campo do Galvão - Guaratinguetá - SP, com metragem total de 960,85 m ² ;
255 - PA	Prédio Comercial localizado no Jardim Paraíso - Campinas - SP, com metragem total de 443,40 m ² ;
256 - SJC	Prédio Comercial localizado no Pompéia - Santos - SP, com metragem total de 9.272,47m ² ;
27 - SP	Imóvel Comercial localizado na Vila Lavínia - Mogi das Cruzes - SP, com metragem total de 2.138,48m ² ;
301 - SP	Prédio Comercial localizado em Caxambu - Piracicaba - SP, com metragem total de 2.801,37m ² ;
305_RJ	Prédio Comercial localizado em Ribeirão Preto - SP, com metragem total de 729,81m ² ;
312 - BH	Imóvel Comercial localizado em Campos Elíseos São Paulo - SP, com metragem total de 128,00m ² ;
314 - CAMP	Imóvel Comercial localizado em Blumenau - SC, com metragem total de 820,36m ² ;
341 - BRA	Prédio Comercial localizado em Vila Isabel - Rio de Janeiro - RJ, com metragem total de 458,06m ² ;

*Jive Properties Multiestratégia –
Fundo de Investimento Imobiliário
Demonstrações financeiras do período
de 27 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022*

348 - SP	Prédio Comercial localizado em Manaus - AM, com metragem total de 2.944,37m ² ;
369 - IND	Prédio Comercial localizado em Salvador - BA, com metragem total de 1.044,00m ² ;
383 - CAMP	Prédio Comercial localizado em Brasília - DF, com metragem total de 3082,06 m ² ;
43 - SP	Prédio Comercial localizado em Campo Grande - MS, com metragem total de 1.241,35m ² ;
433 - RJ	Imóvel Comercial localizado em São José - Aracaju - SE, com metragem total de 872,31m ² ;
47 - SP	Conjunto Comercial localizado no Centro - Rio de Janeiro - RJ, com metragem total de 553,00m ² ;
48 - SP	Loja e Escritórios localizados Centro - Rio de Janeiro - RJ, com metragem total de 2.444,00m ² ;
50 - SP	Imóvel Comercial localizado em São Paulo - SP, com metragem total de 5.270,56m ² ;
527 - SP	Loja e Conjuntos Comerciais localizados no Centro Histórico - Porto Alegre - RS, com metragem total de 746,08m ² ;
53 - SP	Imóvel Comercial localizado no Centro - São José dos Campos - SP, com metragem total de 4.356,04 m ² ;
55 - SP	Imóvel comercial localizado em São Paulo - SP, com metragem total de 896,00 m ² ;
56 - SP	Conjunto Comercial localizado no Centro - Rio de Janeiro - RJ, com metragem total de 577,00 m ² ;
58 - SP	Prédio Comercial localizado em Belo Horizonte - MG, com metragem total de 3.642,97m ² ;
6 - SP	Terreno localizado em Campinas - SP, com metragem total de 340,80m ² ;
67 - SBC	Imóvel Comercial localizado em Brasília - DF, com metragem total de 2.106,15m ² ;
68 - SCS	Conjunto Comercial localizado em São Paulo - SP, com metragem total de 97,90m ² ;
69 - SP	Imóvel localizado em Indaiatuba - SP, com metragem total de 945,21m ² ;
70 - SP	Prédio Comercial localizado em Campinas - SP, com metragem total de 1.003,55m ² ;
78 - CAMP	Conjunto Comercial localizado no Centro - Rio de Janeiro - RJ, com metragem total de 556,00m ² ;
86 - GUA	Conjunto Comercial localizado em Cerqueira César - São Paulo - SP, com metragem total de 39,77 m ² ;

b. Movimentação dos saldos relacionados aos imóveis atrelados aos adiantamentos

Segue movimentação do saldo dos adiantamentos no exercício:

Título	Nome	Adiantamentos efetuados	Custos ativados	Saldo Final
112 - CAMP	CAS0060378	1.829	108	1.937
113 - SANTOS	CAS0060379	21.871	954	22.824
115 - MDC	CAS0060380	6.644	178	6.822
117 - PIR	CAS0060381	9.088	443	9.531
118 - RP	CAS0060382	3.183	93	3.276
137 - SP	CAS0060383	647	28	675
161 - BLU	CAS0060384	2.888	135	3.023
180 - RJ	CAS0060385	1.067	24	1.091
190 - MAN	CAS0060386	5.636	234	5.870
192_SALVADOR	CAS0060387	11.652	692	12.344
193 - BRA	CAS0060388	11.981	660	12.640
199 - CAMP	CAS0060389	4.837	237	5.074
210_ARACAJÚ	CAS0060390	2.232	63	2.295

**Jive Properties Multiestratégia –
Fundo de Investimento Imobiliário**
*Demonstrações financeiras do período
de 27 de junho (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022*

214 - RJ	CAS0060391	2.270	52	2.322
22 - SP	CAS0060362	4.607	131	4.738
237 - RJ	CAS0060392	17.684	1050	18.734
247 - SP	CAS0060393	39.845	1020	40.866
255 - PA	CAS0060394	2.653	143	2.796
256 - SJC	CAS0060395	14.658	443	15.100
27 - SP	CAS0060363	5.465	137	5.602
301 - SP	CAS0060396	3.011	163	3.173
305 - RJ	CAS0060397	3.305	179	3.484
312 - BH	CAS0060398	17.897	1074	18.971
314 - CAMP	CAS0060399	744	42	786
341 - BRA	CAS0060400	4.948	113	5.060
348 - SP	CAS0060401	368	12	380
369 - IND	CAS0060402	2.412	76	2.488
383 - CAMP	CAS0060403	5.993	310	6.303
43 - SP	CAS0060364	9.833	684	10.517
433 - RJ	CAS0060404	3.183	195	3.378
47 - SP	CAS0060365	12.316	665	12.981
48 - SP	CAS0060366	5.023	150	5.173
50 - SP	CAS0060367	4.338	277	4.614
527 - SP	CAS0060405	432	14	446
53 - SP	CAS0060368	14.925	948	15.874
55 - SP	CAS0060369	12.382	314	12.695
56 - SP	CAS0060370	32.556	938	33.493
58 - SP	CAS0060371	13.732	350	14.082
6 - SP	CAS0060361	387	11	398
67 - SBC	CAS0060372	8.496	226	8.722
68 - SCS	CAS0060373	17.537	400	17.938
69 - SP	CAS0060374	6.768	195	6.963
70 - SP	CAS0060375	10.563	282	10.845
78 - CAMP	CAS0060376	4.059	219	4.278
86 - GUA	CAS0060377	2.697	146	2.843
		368.638	14.805	383.443

c. Valor realizável líquido dos imóveis atrelados aos adiantamentos

Em 31 de dezembro de 2022 a base para determinação do valor realizável líquido dos imóveis atrelados aos adiantamentos efetuados pelo Fundo foi através de laudo de estudo elaborado pela empresa Setape – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., que possui ampla qualificação e experiência na atuação do mercado de imóveis no Brasil participando das principais transações do mercado imobiliário. O método de avaliação utilizado consiste em pesquisas de mercado por preços correntes praticados por ativos semelhantes, na mesma região e condição de venda similar.

Não houve no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, redução ao valor realizável líquido dos imóveis atrelados aos adiantamentos em função das

análises realizadas pelas consultoras especializadas uma vez que o valor realizável líquido dos imóveis é superior ao custo dos adiantamentos.

d. Outras informações

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não apresenta imóveis com contingências negativas.

6 Fatores de risco

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os Ativos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no Regulamento:

a. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo.

Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

b. Risco de crédito

O cotista do Fundo fará jus ao recebimento de rendimentos que lhe serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos em virtude dos ativos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, a qualquer título. Assim, em caso de locação ou arrendamento dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso,

o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. E, por fim, estará sujeito ao risco de crédito dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos títulos e valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo.

c. Risco de liquidez

As cotas de fundo de investimentos imobiliários têm pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas. Além disso, não será permitida a negociação das cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

d. Risco tributário

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais, que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, os Ativos e/ou o Cotista a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade do Cotista.

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.

f. Risco de inadimplência

O adimplemento das obrigações previstas nos Ativos Alvo, está sujeito à capacidade de seus emissores, devedores e/ou coobrigados de honrar os respectivos compromissos de pagamento, inclusive de juros e principal e, ainda, ao sucesso das estratégias judiciais e extrajudiciais de cobrança implementadas pelo Gestor. Alterações nas condições financeiras dos emissores, devedores e/ou coobrigados dos Ativos Alvo e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, o insucesso das estratégias

de cobrança, assim como alterações nas condições econômicas, setoriais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez de tais ativos.

g. Recuperabilidade e liquidez dos ativos dependem do avanço dos Processos

Os Ativos Alvo podem ter origem em, ou referir-se a bens oriundos de discussões no âmbito de processos judiciais, arbitrais ou administrativos. Em razão disso, os ritos processuais adotados em processos judiciais, arbitrais ou administrativos podem não acompanhar o prazo estimado, prejudicando ou mesmo obstando o recebimento dos valores referentes aos referidos ativos adquiridos.

h. Risco relacionado à existência de contingências nos ativos alvo

O Fundo pode adquirir Ativos Alvo que contenham ônus, inclusive gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza, conforme as próprias definições estipuladas pelo Regulamento. Tais ônus poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre os respectivos Ativos Alvo e gerar contingências negativas, inclusive as de natureza pecuniária ou não-pecuniárias, para o próprio fundo, ou de natureza criminal, para os prestadores de serviços do Fundo ou os sócios e administradores de tais prestadores de serviços. Dessa forma, o Fundo pode ser demandado a desembolsar recursos em razão destas contingências, além de não haver garantia de que o Fundo poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos referidos Ativos Alvo. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo e sua rentabilidade, bem como para o Cotista.

i. Risco de rescisão de contratos de locação ou arrendamento e revisão do valor do aluguel

Apesar de os termos e as condições dos contratos de locação ou arrendamento, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários ou arrendatários, nada impede eventual tentativa dos locatários ou arrendatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (i) rescisão do contrato de locação ou arrendamento pelos locatários ou arrendatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do Ativo Imobiliário objeto do contrato de locação ou arrendamento. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário ou arrendatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização; e (ii) revisão do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação ou arrendamento em função das condições comerciais específicas, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo.

j. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

k. Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, instalação de equipamentos de segurança, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Alvo. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. Não obstante, 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 ou arrendatários dos Ativos Alvo, tais como tributos, custos para reforma ou recuperação de Ativos Alvo inaptos para locação após despejo ou saída amigável do locatário.

l. Risco de desvalorização dos ativos Distressed imobiliários e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle, tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, que integrarão o patrimônio líquido do Fundo e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos ativos imobiliários e dos outros ativos, e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados ao seu cotista poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços com características semelhantes às dos ativos imobiliários e dos outros ativos, e à redução do interesse de potenciais locadores ou arrendatários em espaços como o disponibilizado pelos ativos alvo.

m. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, inicialmente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere ao Cotista propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos do Cotista são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

n. Risco de responsabilidade objetiva por questões dos imóveis e dívidas que acompanham os imóveis

De acordo com a legislação brasileira, certas obrigações relacionadas a bens imóveis têm natureza real sendo, em decorrência disso, transmitidas ao sucessor dos bens imóveis. Entre tais obrigações, incluem-se as de natureza ambiental e de natureza tributária.

Tendo em vista a possibilidade de investimento em Ativos Alvo localizados em qualquer parte do território nacional, eventuais contingências ambientais, ainda que decorrentes de fatos ocorridos antes da aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo, podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, tendo em vista a caracterização de obrigações relativas a danos ambientais como obrigações que são transmitidas aos sucessores. Da mesma forma, pode o Fundo ser responsabilizado por obrigações tributárias, como aquelas relacionadas ao IPTU, ao ITR e às taxas condominiais, conforme o caso, decorrentes de fatos ocorridos em momento anterior à aquisição dos

Ativos Alvo.

Desse modo, o Fundo poderá ser responsabilizado por obrigações inadimplidas pelos antigos proprietários dos Ativos Alvo, respondendo objetivamente pelo passivo em questão, inclusive perante o Judiciário e autoridades administrativas, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

o. Risco de liquidez e flutuação de valor dos Ativos Alvo

Os Ativos Alvo poderão apresentar liquidez reduzida, tendo em vista o mercado no qual são comercializados e o impacto do cenário econômico na alienação dos imóveis.

Ainda, o valor dos Ativos Alvo poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo, o Patrimônio Líquido pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das Cotas.

p. Risco de dificuldades no término de construções, retrofits etc.

O Fundo poderá ter como estratégia de investimento a aquisição de Ativos Alvo que demandem a conclusão das obras e reformas. Tais obras a serem eventualmente implementadas nos Ativos Alvo dependem, entre outros fatores, de condições atmosféricas, geológicas, regulatórias e operacionais favoráveis que lhes sejam favoráveis, além da capacidade de execução e coordenação destas atividades pelo Gestor e/ou pelo Consultor Especializado.

Assim, diante de condições desfavoráveis, a conclusão das obras pode atrasar por períodos indeterminados. Além disso, os imóveis que estiverem em fase de reforma estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal imóvel, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, restrições à concessão de crédito imobiliário a mutuantes, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) alteração de projeto; (iii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Gestor; (iv) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão das reformas; e/ou (v) não obtenção de autorização à reforma por razões condominiais. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do imóvel poderá afetar adversamente as atividades do Fundo e, conseqüentemente, os seus resultados.

q. Risco de Elaboração do Laudo de Avaliação pelo Gestor

Os Laudos de Avaliação dos Ativos do Fundo poderão ser elaborados pelo Gestor. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas, na medida em que o Laudo de Avaliação foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

r. Demais Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos Ativos integrantes do Patrimônio Líquido, alteração na política econômica e decisões judiciais.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

7 Distribuição de rendimentos

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. Caso recomendado pela gestora à Administradora por escrito, os resultados do Fundo auferidos num determinado período serão distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

No período findo em 31 de dezembro de 2022 apresentou lucro contábil e para distribuição de rendimentos com base caixa.

Exercício	2022
(+) Receitas apuradas no exercício segundo regime de competência	14.119
(-) Despesas apuradas no exercício segundo regime de competência	<u>(2.360)</u>
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	<u>11.760</u>
(+) Despesas por competência não transitadas pelo caixa	167
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	-
	<hr/>
(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição	<u>11.927</u>
	<hr/>
Valor mínimo a distribuir (95%)	<u>11.330</u>
Valor distribuído	<u>-</u>
Valor retido	<u>11.330</u>

No período findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo deliberou a retenção total dos rendimentos auferidos no valor de R\$ 11.330 em AGC celebrada em 29 de dezembro de 2022.

8 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode realizar operações com instrumentos financeiros derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do seu patrimônio líquido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9 Emissão e amortização de cotas

a. Emissões de cotas

As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, não sendo permitido o seu resgate, e terão a forma escritural e nominativa, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos. O Patrimônio Líquido é formado por 2 (duas) classes de Cotas, sendo uma classe de Cotas A e uma classe de Cotas B. As cotas terão as seguintes características:

As Cotas A têm as seguintes características, não obstante as demais características previstas no suplemento de sua emissão:

- I. Prioridade no pagamento de amortização e/ou distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo em relação às Cotas B, observado o disposto neste Regulamento;
- II. A emissão de novas Cotas A dependerá de prévia aprovação na Assembleia Geral, nos termos do Regulamento;
- III. Todas as Cotas A da mesma série terão iguais valores e prazos para amortização e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo;
- IV. Os Cotistas A não terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas A que venham a ser emitidas pelo Fundo, exceto na hipótese prevista no Artigo 11.2 do Regulamento;
- V. Prazo de liquidação das Cotas A: 44 (quarenta e quatro) meses a partir de sua emissão;
- VI. Benchmark: IPCA zero ou com variação positiva do mês imediatamente anterior ao mês de pagamento, acrescido de 8,25% (oito vírgula vinte e cinco por cento) ao ano, pago mensalmente aos Cotistas A, desde que haja resultado positivo de caixa, sendo certo que os custos e despesas dos imóveis integrantes da carteira do Fundo serão arcados exclusivamente pelas Cotas B onde arcarão com os encargos do Fundo e com os custos e despesas de manutenção dos imóveis integrantes da carteira do Fundo. O pagamento será de acordo com os procedimentos de distribuição de resultados do Fundo, onde o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, o percentual fixado na Lei 8.668/93 e na regulamentação em vigor, que, atualmente, é de 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os resultados serão distribuídos mensalmente, desde que haja resultado positivo em caixa, conforme recomendado pelo Gestor à Administradora por escrito, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, aos Cotistas que estiverem registrados como tal no Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. A distribuição de resultados do Fundo não reduzirá o Patrimônio Líquido.;
- VII. Direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota A corresponderá 1 (um) voto, observado o Cotista A Inicial, enquanto for titular de Cotas A, não poderá votar nas Assembleias Gerais de Cotistas A. Dessa forma, para fins do cômputo do quórum das Assembleias Gerais de Cotistas A, as Cotas A detidas pelo Cotista A Inicial deverão ser desconsideradas..

As Cotas B têm as seguintes características, não obstante as demais características previstas no suplemento de sua emissão:

- I. Subordinam-se às Cotas A para efeito de amortização e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo, podendo ser amortizadas após amortização integral das Cotas A,
- II. A emissão de novas Cotas B não dependerá de prévia aprovação na Assembleia Geral, nos termos do Artigo 11.2 do Regulamento;
- III. Todas as Cotas B terão iguais valores e prazos para amortização e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo;
- IV. Os Cotistas B terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas B que venham a ser emitidas pelo Fundo, incluindo, sem limitação, na hipótese prevista no Artigo 11.2 do Regulamento;
- V. Benchmark: não há Benchmark para as Cotas B;
- VI. As Cotas B arcarão com os encargos do Fundo e com os custos e despesas de manutenção dos imóveis integrantes da carteira do Fundo;
- VII. Os Cotistas Subordinados poderão amortizar os valores das Cotas Sênior, nos termos do Artigo 12.3.2 do Regulamento;
- VIII. Direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota B corresponderá 1 (um) voto.

A Primeira Emissão será objeto de Oferta Restrita conforme a Instrução CVM 476 e, por conseguinte, estará automaticamente dispensada de registro junto à CVM. O prazo máximo para subscrição das Cotas da Primeira Emissão constitutivas do patrimônio inicial do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de início da respectiva Distribuição.

A Primeira Emissão compreenderá até 330.000 (Trezentas e trinta milhões) de Cotas, com o Preço de Emissão de R\$ 1 (um real) cada, totalizando o montante de até R\$ 330.000 (Trezentas e trinta milhões de reais). É admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da Primeira Emissão, desde que seja atingido o montante mínimo de 1 (uma) Cota, totalizando R\$ 1 (um real), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da regulamentação aplicável.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo emitiu 380.138.265,96 pelo montante R\$ 379.400, sendo 95.034.566,50 da Classe A e 285.103.699,46 cotas da Classe B.

Em AGC de 15 de dezembro de 2022, foi deliberado e aprovado a divisão do patrimônio do Fundo em 2 (duas) classes de cotas, sendo uma classe de Cotas A e uma Classe de Cotas B. Sendo assim, 25% das cotas atualmente existentes no Fundo passarão a ser consideradas Classe B e serão subordinadas à Classe A, e o percentual remanescente, 75% será Classe A.

	Aplicações no período	Quantidade de cotas	Patrimônio Líquido em 31/12/2022
Classe A	R\$ 89.399	95.034.566,5019	R\$ 99.689
Classe B	R\$ 290.001	285.103.699,4642	R\$ 291.471

b. Amortizações de cotas

O Fundo poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente, as suas Cotas, a critério da Administradora, observada a recomendação do Gestor, nos termos do Regulamento.

A amortização parcial das Cotas para redução do Patrimônio Líquido implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da amortização, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do Patrimônio Líquido representado pelo Ativo alienado.

Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional por meio: (i) da B3, conforme as Cotas estejam custodiadas na B3; ou (ii) de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Cotista, mediante ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

No período findo em 31 de dezembro de 2022 não ocorreram amortizações no Fundo.

c. Resgates de cotas

Não são permitidos resgates de cotas antes do encerramento das atividades do Fundo.

10 Remuneração da administração

Não serão devidas taxas de administração, gestão, performance, ingresso ou saída pelo Fundo.

11 Encargos debitados ao Fundo

O Fundo apresentou os encargos abaixo no exercício:

	<u>31/12/2022</u>	<u>Encargos % s/ PL</u>
Patrimônio líquido médio	333.135	
Despesas	(1.193)	0,36%
Taxas e impostos	(119)	0,04%
Despesas jurídicas	(958)	0,29%
Taxa de fiscalização	(99)	0,03%
Despesas de serviços do sistema financeiro	(1)	0,00%
Auditoria e custódia	(16)	0,00%

12 Rentabilidade do Fundo

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

demonstrados a seguir:

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota - R\$	Rentabilidade (**)
Classe A			
Período findo em 31 de dezembro de 2022	333.135	1,0489	4,89
Classe B			
Período findo em 31 de dezembro de 2022	290.697	1,0223	0,50

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

13 Partes relacionadas

No período findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui os seguintes saldos com o Administrador:

<u>Transações</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>Relacionamento</u>
Caixa	9	Custodiante
Total	9	

14 Demandas judiciais

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

15 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 período 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.

16 Contrato de prestação de serviços

Informamos que o Administrador, nos exercícios findos em em 31 de dezembro de 2022, não contratou serviços de 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.

20 Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotista de 28 de julho de 2022, foi deliberado e aprovado, dentre outros os seguintes assuntos: (i) a 2ª emissão de cotas no Fundo no valor total de até R\$ 60.000 a prazo, sendo a quantidade de cotas com base no valor da cota na data da integralização em até 24 meses contados da data da emissão de cotas.

Em Assembleia Geral de Cotista de 15 de dezembro de 2022, foi deliberado e aprovado a divisão do patrimônio do Fundo em 2 (duas) classes de cotas, sendo uma classe de Cotas A e uma Classe de Cotas B. Sendo assim, 25% das cotas atualmente existentes no Fundo passarão a ser consideradas Classe B e serão subordinadas à Classe A, e o percentual remanescente, 75% será Classe A.

21 Evento subsequente

Em Assembleia Geral de Cotista de 13 de janeiro de 2023, foi deliberado e aprovado a antecipação e distribuição dos rendimentos auferidos no valor total R\$874.

Em Assembleia Geral de Cotista de 27 de janeiro de 2023, foi deliberado e aprovado a antecipação e distribuição dos rendimentos auferidos no valor total R\$4.277.

* * *

Luiz Carlos Nimi
Diretora

Natalia dos Santos Chagas
Contadora
CRC RJ 123740/0-0