

Jive Properties III - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 44.395.062/0001-15)
(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
Demonstrações da posição financeira	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

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

Ao Cotista e à Administradora do

Jive Properties III - Fundo de Investimento Imobiliário

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Jive Properties III - 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 exercício findo nessa data, 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 III - Fundo de Investimento Imobiliário e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos 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 realizável líquido do estoque de imóveis

Veja nota explicativa nº 5

Principais assuntos de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui ativos classificados como estoque de imóveis acabados e em construção destinados para venda no montante de R\$ 137.907 mil, compostos por apartamentos residenciais e terrenos que são avaliados pelo menor 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.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 ativos 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 exercício findo em 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.
- Concluimos 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 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, 11 de abril de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-027685/O-0 "F" SP



Rodrigo Cruz Bassi
Contador CRC 1SP261156/O-7

FII JIVE PROPERTIES III - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.395.062/0001-15

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

CNPJ nº 36.864.992/0001-42

Demonstrações das Posições Financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO	31/12/2022			31/12/2021		
	Quant	RS	% sobre o patrimônio líquido	Quant	RS	% sobre o patrimônio líquido
CIRCULANTE		96.343	116,37		132.585	152,25
Disponibilidades		1	0,00		1	0,00
Conta movimento	4	1	0,00	1	0,00	
Operações compromissadas		-	-		15	0,02
Letra Financeira do Tesouro - LFT		-	-	9	15	0,02
Títulos e valores mobiliários		-	-		23.602	27,10
Títulos Públicos Federais		-	-		23.602	27,10
Letra Financeira do Tesouro - LFT		-	-	132.720,00	23.602	27,10
23.770,00		-	-	23.770,00	-	-
Fundos de Investimento		227	0,27		-	-
Safrá Soberano FIRF	5	405	0,27	-	-	-
Estoque de imóveis		96.107	116,37		108.950	125,11
Estoque de imóveis acabados para venda	6	96.107	116,37	6.a	108.950	125,11
Outros Valores a Receber		8	0,01		16	-
NÃO CIRCULANTE		41.800	50,63		23.770	27,30
Estoque de imóveis		41.800	50,61		23.770	27,30
Estoque de imóveis em construção para venda	6.b	41.800	50,61		23.770	27,30
TOTAL DO ATIVO		138.143	167,27		156.355	179,55
PASSIVO						
CIRCULANTE		55.558	67,27		69.274	79,55
Valores a pagar		55.558	63,72		69.274	79,55
Parcela do imóvel a pagar	6.c	52.609	63,70		69.251	79,52
Valores a Pagar Repasse de Aluguel	6.a	2.935	-		-	-
Auditoria e Custódia		11	0,01		-	-
Ajuste de cotas		-	-		23	0,03
Outros valores a Pagar		3	0,00		-	-
TOTAL DO PASSIVO		55.558	67,27		69.274	79,55
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		82.585	100,00		87.081	100,00
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PASSIVO		138.143	167,27		156.355	179,55

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII JIVE PROPERTIES III - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.395.062/0001-15

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

CNPJ nº 36.864.992/0001-42

Demonstrações dos Resultados**Período de 08 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022***(Valores expressos em milhares de reais)*

	Exercício findo 31/12/2022	Período de 08/12 a 31/12/2021
Composição do resultado do exercício/período		
Receitas operacionais		
Estoque de imóveis	8.478	-
Receita de venda de imóveis	25.525	-
Custo de imóveis vendidos	- 17.989	-
Receita de Aluguel	870	
Outras Receitas e Despesas operacionais	72	-
Resultado líquido de natureza imobiliária	8.478	
Operações compromissadas	251	15
Renda com operações compromissadas	251	15
Renda de títulos e valores mobiliários de renda fixa	183	46
Renda de títulos e valores mobiliários de renda fixa	183	46
Renda com fundos de investimento	609	-
Cotas de fundo de investimento em renda fixa	609	-
Demais despesas	(8.067)	(179)
Auditoria e Custódia	(37) -	63
Despesas com cartório	- -	88
Consultoria Especializada	(86)	-
Taxas e Impostos	(649)	-
Taxa de Fiscalização	(21)	-
Serviços Advocatícios	(1.835)	-
Comissões e corretagens	(3.068)	-
Outras receitas/despesas	(1.075) -	28
Despesas Financeiras	(1.296)	-
Lucro/ Prejuízo do exercício/período	1.454	(119)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII JIVE PROPERTIES III - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.395.062/0001-15

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

CNPJ nº 36.864.992/0001-42

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**Período de 08 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Cotas subscritas</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Amortizações</u>	<u>Total</u>
Emissão inicial de cotas em 08 de dezembro de 2021 30.000.000 Cotas a R\$1,0000	30.000	-	-	30.000
Aplicações 57.271.437,7510 cotas	57.200	-	-	57.200
Resultado líquido do período	-	(119)	-	(119)
Saldo em 31 de dezembro de 2021 Representado por 87.271.437,7510 Cotas a R\$ 0,9978	87.200	(119)	-	87.081 87.081
Aplicações 9.728.262,1273 Cotas	8.850	-	-	8.850
Amortização de cotas	-	-	14.800	14.800
Resultado líquido do exercício	-	1.454	-	1.454
Saldo em 31 de dezembro de 2022 Representado por 96.999.699,8783 Cotas a R\$ 0,8514	96.050	1.335	(14.800)	82.585 82.585

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII JIVE PROPERTIES III - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.395.062/0001-15

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

CNPJ nº 36.864.992/0001-42

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto**Período de 08 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022**

(Valores expressos em milhares de reais)

	Exercício findo	Período de 08/12
	31/12/2022	a 31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Receita de Aluguel	870	-
(+) Resultado na venda de imóveis	7.536	-
(+) Outras Receitas e Despesas operacionais	72	-
(-) Pagamento de cartório	-	(88)
(-) Pagamento de outras receitas/ despesas	(1.072)	(32)
(+) Rendimento de operações compromissadas	251	15
(+) Renda de títulos e valores mobiliários de renda fixa	183	-
(-) Auditoria e Custódia	(26)	(63)
(-) Consultoria Especializada	(86)	-
(-) Taxas e Impostos	(649)	-
(-) Taxa de Fiscalização	(21)	-
(-) Serviços Advocáticos	(1.835)	-
(-) Comissões e corretagens	(3.068)	-
(-) Despesas Financeiras	(1.296)	-
(+) Cotas de fundo de investimento em renda fixa	609	-
Caixa líquido das atividades operacionais	1.468	(154)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Aquisições de estoque de imóveis acabados para venda	(39.310)	(107.600)
(-) Aquisições de imóveis em construção	(16.650)	(23.770)
(-) Ativação de Custos referentes ao estoque de imóveis acabados para venda	(7.641)	(1.350)
(-) Ativação de Custos referentes aos imóveis em construção	(1.380)	-
(+) Vendas de imóveis (custo)	59.794	-
(-/+)Valores a pagar pela aquisição de imóveis	(16.642)	69.251
(+) Valores de Receita de Aluguel a Repassar	2.935	-
(-) Aquisição de título publico	(1.018)	(26.135)
(+) venda de título publico	24.559	2.574
(-) Aquisição/ Venda de cotas de fundos	(180)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	4.467	(87.030)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de cotas	8.850	87.200
(-) Amortização de Cotas	(14.800)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(5.950)	87.200
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(15)	16
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(15)	16
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	16	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1	16
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.	0	(0)

1 Contexto operacional

O Jive Properties III - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela MAF DTVM S.A., foi constituído em 27 de agosto de 2021 e iniciou suas atividades em 08 de dezembro de 2021, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e é destinado exclusivamente a um único cotista investidor profissional nos termos do Artigo 9º- A, da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.

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 estão sendo apresentadas para o período de 08 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021 e exercício findo em a 31 de dezembro de 2022.

Essas demonstrações contábeis, foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 11 de abril de 2023 que autorizou sua divulgação.

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

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo e não para investimentos ou outros propósitos.

c. Operações compromissadas

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago e atualizadas diariamente pelo rendimento auferido com base na taxa de remuneração e por se tratar de operações de curto prazo, o custo atualizado está próximo ao seu valor de mercado.

d. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor justo com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais. Os títulos e valores mobiliários privados são ajustados ao valor justo com base na melhor estimativa da Administradora do valor esperado de realização.

Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado na rubrica de “Apropriação de rendimentos e valorização/desvalorização a valor justo”. Os lucros e/ou prejuízos apurados nas negociações são registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor justo do título no dia anterior e reconhecidos em “Resultado nas negociações”, quando aplicável.

e. Estoque de imóveis para venda e Imóveis em construção

São propriedades adquiridas ou construídas para venda no curso ordinário do negócio. As propriedades acabadas e destinadas para venda são classificadas como “Estoque de imóveis acabados para venda”, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante. As propriedades em construção são classificadas como “Estoque de imóveis em construção para venda” e se encontram no subgrupo estoques do ativo não circulante, sendo estas as propriedades com previsão de conclusão de obra a partir de doze meses a contar da data do exercício desta demonstração financeira. As propriedades são avaliadas pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. Se houver indícios de que o valor de custo dos imóveis registrados em estoques não é recuperável, o valor do imóvel deve ser ajustado até o seu valor realizável líquido.

Entende-se por custo dos imóveis 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 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 registrados em estoque, 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.

f. 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.

g. 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

O saldo de Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2022, segue apresentado abaixo:

Descrição	31/12/2022
Bancos	1
Total	1

Descrição	31/12/2021
Banco conta movimento	1
Operações Compromissadas	15
Total	16

5 Títulos e valores mobiliários

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Títulos públicos federais		
Letras Financeiras do Tesouro	-	23.602
Cotas de fundos de investimento		
Safrá Soberano FIC RF	227	-
Total	227	23.602

6 Estoque de imóveis

Valor recuperável dos imóveis para venda

Em 31 de dezembro de 2022 a base para determinação do valor recuperável dos imóveis do Fundo foi através de laudo de estudo elaborado pelas empresas Binswanger Brazil e Dexter Engenharia, que possuem 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. Para os ativos adquiridos em período inferior a 90 dias da data de encerramento do exercício social do Fundo a Administração entende que, uma vez que se tratam de aquisições realizadas por preços similares ao de seu mercado e em período próximo ao encerramento das demonstrações financeiras, seu preço de aquisição é a melhor evidência do valor de realização desses investimentos.

Ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve o ajuste ao valor recuperável dos ativos em função das análises realizadas pelas consultoras especializadas. Para todos os casos o valor de recuperação dos imóveis é superior ao custo de acordo com as respectivas avaliações, não havendo assim ajuste a realizar.

Em 31 de dezembro de 2021, em função das datas de aquisição dos imóveis na carteira do Fundo, os imóveis estavam registrados a valor de aquisição/negociação junto a parte independente, sendo essa a melhor evidência de valor justo dos imóveis visto que foram adquiridos a menos de 90 dias da data de encerramento do exercício social. Em função disso não houve ajuste ao valor recuperável dos ativos para 2021.

a. Estoque de imóveis acabados para venda

Segue composição dos imóveis em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Empreendimento	Saldo 31/12/2021	Custo de aquisição	Custos Ativados	Vendas	Saldo 31/12/2022
Edifício Chrysler	-	24.000	2.954	-	26.954
Operação JML	-	10.227	833	-	11.060
Greenhouse	41.718	-	87	(41.805)	-
IM GALENO65	-	2.983	790	-	3.773
IM GALENO67	-	2.100	211	-	2.311
Joaquim Floriano	50.000	-	2.009	-	52.009
Terra Jardins	17.232	-	757	(17.989)	-
Total	108.950	39.310	7.641	(59.794)	96.107

Empreendimento	Saldo Inicial	Custo de aquisição	Custos Ativados	Saldo 31/12/2021
Greenhouse	-	40.900	818	41.718
Joaquim Floriano	-	50.000	-	50.000
Terra Jardins	-	16.700	532	17.232
Total	-	107.600	1.350	108.950

Edifício Chrysler

O imóvel é um edifício comercial, com 7.969 m² localizado na Praça da República, objeto das matrículas 20.693, 23.233, 23.234, 32.479, 32.683, 38.047, 38.048, 49.798, 50.039, 54.579, 54.580, 58.214 e 70.979.

Em 31 de maio de 2022 o Fundo assinou a escritura de compra do imóvel e assumiu os direitos e obrigações frente a Proposta Indicativa para Aquisição do Imóvel, assinada em 11 de agosto de 2021 pelo Fundo Jive Ativos Imobiliários III – Fundo De Investimento Imobiliário “Jive III FII”. O valor de aquisição de R\$ 24.000 será pago pelo fundo da seguinte forma:

- (69) o valor de R\$700 pago ao Jive III FII na data de assinatura da escritura;
- (b) o valor de R\$ 5.300 para a respectiva vendedora também na data de assinatura da escritura;
- (c) o saldo do Preço, correspondente ao valor de R\$ 18.000, depois da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra, em 24 parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$750 cada uma, vencendo-se a primeira em 31 de maio de 2023 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

Em caso de inadimplemento pelo Fundo, a vendedora deverá notificá-lo para purgação da mora no prazo de até trinta dias, cabendo de acordo com o contrato, possíveis medidas punitivas em caso de persistência da inadimplência. Ao final do exercício de 31 de dezembro de 2022 restava o saldo a pagar referente ao imóvel no valor de R\$ 18.000.

Operação JML

O empreendimento consiste em dois imóveis, conforme descrito abaixo:

Um prédio e seu respectivo terreno situado à Rua Josépre Maria Lisboa, no 841, CEP 01423-003, no Subdistrito do Jardim Paulista, medindo o terreno 6,25 metros de frente, por 38,00 metros, com matrícula de número 102.870, do Oficial do 4º Registro de Imóveis de São Paulo. O preço de aquisição do imóvel, conforme escritura assinada em 02 de junho de 2022, era de R\$ 5.114 pago em três parcelas conforme abaixo:

- Uma entrada de R\$1.695, paga na data da escritura,
- Uma parcela de R\$1.704 paga em junho de 2022,
- Uma parcela de R\$ 1.715 paga em julho de 2022.

Um prédio assobradado e seu respectivo terreno situado à Rua Josépre Maria Lisboa, no 849, na vila Nova Tupi, no subdistrito do Jardim Paulista, medindo o terreno 6,25 metros de frente para a referida

rua, lados de 38,00 metros e fundos de 7,50 metros, com matrícula de número 118.175, 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. O preço de aquisição do imóvel conforme escritura assinada em 02 de junho de 2022, foi de R\$ 5.114 pago em três parcelas conforme abaixo:

- Uma entrada de R\$1.695, paga na data da escritura,
- Uma parcela de R\$1.704 paga em junho de 2022,
- Uma parcela de R\$ 1.715 paga em julho de 2022.

Em 31 de dezembro de 2022 não restavam saldos a pagar para este empreendimento.

Greenhouse

O imóvel é um galpão logístico que faz parte do empreendimento já concluído, o Condomínio Green House, situado à Rodovia Engenheiro Ermênio de Oliveira Penteado, km 56,5, Itaipú, na cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo. O imóvel é composto pelos Blocos B (“Administração”), C (Galpão Vermelho), D (“Galpão Verde”), E (“Galpão Branco”) e G (“Galpão Azul”). O Bloco B está registrado na matrícula 130205, o Bloco C na matrícula 130206, o Bloco D na matrícula 130207, o Bloco E na matrícula 130208 e o Bloco G na matrícula 130210, do Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Em escritura pública de venda e compra, assinada em 23 de dezembro de 2021, o vendedor transferiu ao Fundo a titularidade do empreendimento pelo valor de R\$ 40.900, cujos valores seriam pagos nos seguintes termos:

- (i) R\$ 25.900 pagos ato da assinatura da escritura ;
- (ii) O saldo do preço, no valor fixo e irrevogável, livre de juros e correção monetária, de R\$ 15.000, liquidados em 22 de dezembro de 2022;

Em 25 de março de 2022 foi assinado no Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito e Outras Avenças no qual o Fundo cedeu a totalidade dos direitos e obrigações (incluindo, todas as despesas, custos, multas e encargos e receitas de locação), principais ou acessórios, presentes ou futuros, oriundos da Escritura Pública de Venda e Compra ao DJF Jive Properties FII.

Ao final do exercício de 31 de dezembro de 2022, em função da cessão realizada pelo fundo, o imóvel foi transferido ao DJF Jive Properties FII, e restava um saldo de receita de Aluguel a repassar ao comprador de R\$2.935.

IM Galeno 65

Um prédio e seu respectivo terreno situado à Rua Galeno de Almeida, número 65, na capital do estado de São Paulo no subdistrito Jardim América, medindo 359,40 metros quadrados, com matrícula de número 61.85 do 13º Registro de Imóveis da Comarca da capital do Estado de São Paulo.

Em escritura de compra e venda assinada em 27 de janeiro de 2022 foi definido o preço de aquisição do imóvel no valor de R\$ 2.983 pago na mesma data em parcela única, não restando saldo a pagar pelo imóvel em 31 de dezembro de 2022.

IM Galeno 67

Um prédio e seu respectivo terreno situado à Rua Galeno de Almeida, número 67, na capital do estado de São Paulo no subdistrito Jardim América, medindo 7,15 metros quadrados de frente para a rua por 31,00 metros quadrados da frente aos fundos em ambos os lados, com matrícula de número

50.846 do livro 02 do Oficial do 13º Registro de Imóveis da Comarca da capital do Estado de São Paulo. Em adição ao imóvel está também a garagem, com matrícula de número 50.847 do livro 02 do Oficial do 13º Registro de Imóveis da Comarca da capital do Estado de São Paulo.

Em escritura de compra e venda assinada em 27 de janeiro de 2022 foi definido o preço de aquisição do imóvel no valor de R\$ 2.100 pago na mesma data em parcela única, sendo 1.943 referente ao valor do Prédio e R\$ 157 em relação ao valor da garagem, não restando saldo a pagar pelo imóvel em 31 de dezembro de 2022.

Joaquim Floriano

O imóvel trata-se de um prédio localizado na Rua Joaquim Floriano, sob o qual foi instituído o Edifício Itaim, composto por um prédio e nove pavimentos ático, equipamento social e dois subsolos com garagem para uso exclusivo dos oitenta e oito apartamentos. As unidades autônomas deste empreendimento estão registradas nas matrículas de número 163.241 a 163.509 registrada no subdistrito de Jardim Paulista e 4º Circunscrição Imobiliária da Cidade de São Paulo.

Em escritura pública de venda e compra, assinada em 08 de dezembro de 2021, o vendedor transferiu ao Fundo a titularidade do empreendimento pelo valor de R\$ 50.000, cujos valores seriam pagos nos seguintes termos:

- R\$ 15.000 na data da assinatura da escritura;
- R\$ 15.000 após o registro da escritura de dação em pagamento outorgada em favor dos Vendedores na matrícula dos imóveis, que ocorreu em 21 de janeiro de 2022;
- R\$ 18.110 em 01 de outubro de 2022;
- R\$ 1.890 por meio de uma nota promissória a favor da vendedora pago até dezembro de 2022;

Ao final do exercício de 31 de dezembro de 2022 não restava o saldo a pagar referente ao imóvel (R\$ 32.858 em 31 de dezembro de 2021).

Jardins

O Imóvel trata-se de dois prédios geminados localizados na Rua da Consolação, número 3.602 na cidade de São Paulo, no Subdistrito de Cerqueira César, e respectivo terreno de área irregular. O imóvel encontra-se registrado sobre a matrícula de número 18.214 no 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Em escritura pública de venda e compra, assinada em 17 de dezembro de 2021, o vendedor transferiu ao Fundo a titularidade do empreendimento pelo valor de R\$ 16.700, pago por meio de depósito judicial no ato da escritura, não restando saldo a pagar pelo imóvel em 31 de dezembro de 2022.

Em Instrumento Particular De Compromisso De Venda E Compra assinado pelo fundo em 01 de julho de 2022 o fundo realizou a venda do imóvel pelo valor de R\$ 25.525. O Fundo registrou na operação o resultado de R\$ 8.825.

b. Estoque de imóveis em construção para venda

Segue composição dos imóveis em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Empreendimento	Saldo 31/12/2021	Custo de aquisição	Custos Ativados	Juros de aquisição do ativo	Saldo 31/12/2022
Highlight	13.227	-	34	44	13.305
Vila Romana	10.543	-	57	907	11.507
Modo Pompéia	-	16.650	199	139	16.988
Total	23.770	16.650	290	1.090	41.800

Empreendimento	Saldo Inicial	Custo de aquisição	Custos Ativados	Saldo 31/12/2021
Highlight	-	13.227	-	13.227
Vila Romana	-	10.543	-	10.543
Total	-	23.770	-	23.770

Highlight

O Imóvel Highlights Pinheiros está localizado na cidade de São Paulo. Trata-se do terreno onde será construído um condomínio de natureza mista que será dividido em três subcondomínios, sendo eles: (i) Subcondomínio Lojas composto por: duas unidades autônomas denominadas lojas “fachada ativa” de categoria de uso – NR1-3, (destinada ao comércio diversificado de âmbito local) localizadas no 1º subsolo e térreo, (ii) Subcondomínio Spotlights Pinheiros, composto por: quarenta e cinco unidades autônomas de finalidade não residencial, categoria de uso – NR1-12, (serviços de hospedagem ou moradia) denominadas como “Studios”, distribuídos do segundo ao quarto pavimento e (iii) Subcondomínio Highlights Pinheiros composto por cento e dez unidades autônomas denominadas apartamentos, com finalidade residencial, distribuídas do quinto ao vigésimo sexto pavimentos.

Em Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, assinado em 09 de dezembro de 2021, o vendedor transferiu ao Fundo a titularidade do empreendimento (considerando todas as unidades autônomas descritas acima) pelo valor de R\$ 13.227, cujos valores seriam pagos nos seguintes termos:

- R\$1.323 pagos em uma parcela única com vencimento em 10/12/21, devidamente liquidada na data informada.
- R\$ 11.858 em única parcela, com vencimento em até cinco dias da apresentação pela Vendedora do Auto de Conclusão de Obra “Habite-se”. A conclusão da obra está prevista para é 30/11/2024.
- R\$ 45 através de única parcela, com vencimento em 01/01/2025.

As parcelas com vencimento futuro, de acordo com o contrato de venda devem ser corrigidas monetariamente pelo INCC/DI, a partir do primeiro dia do mês de assinatura do instrumento de compra até o efetivo pagamento. Ao final do exercício de 31 de dezembro de 2022 restava o saldo a pagar referente ao imóvel no valor de R\$ 13.042, tendo sido reconhecido o valor de R\$1.138 a título

de atualização do saldo a pagar (R\$ 11.904 em 2021).

Vila Romana

O empreendimento “WL Vila Romana”, está situado na Rua Clélia, 1903, 1907, 1917 a 1923, Rua Coriolano 1606, 1608, 1618 e 1620 e Rua Catão 496, 486, 488, 494, 1.887, 1.911/1.915/1.917 e 1.921/1.923/1.927/1.929 no 14º Subdistrito – Lapa, São Paulo/SP. O imóvel trata-se de um terreno objeto da matrícula nº 157.838 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo onde será construído um condomínio contendo 140 unidades residenciais. O condomínio terá natureza mista e será composto, conforme matrícula, por uma Torre, formada por dois subsolos, pavimento térreo, 16 pavimentos superiores, barrilete, ático e cobertura. O Empreendimento, será dividido em três subcondomínios.

Em Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, assinado em 09 de dezembro de 2021, o vendedor transferiu ao Fundo a titularidade do empreendimento (considerando todas as unidades autônomas descritas acima) pelo valor de R\$ 10.543, sendo a aquisição realizada nos seguintes termos e condições de pagamento:

- R\$ 1.054 através de uma única parcela fixa e irrevogável, com vencimento em 10/12/2021, devidamente liquidada na data informada.
- R\$ 9.444 através de uma única parcela com vencimento em até 05 (cinco) dias da apresentação pela Vendedora do Auto de Conclusão de Obra “Habite-se”, sendo a data prevista para a conclusão da obra 30/12/2023.
- R\$ 45 através de uma única parcela, com vencimento em 01/01/2025.

As parcelas com vencimento futuro, de acordo com o contrato de venda devem ser corrigidas monetariamente pelo INCC/DI, a partir do primeiro dia do mês de assinatura do instrumento de compra até o efetivo pagamento. Ao final do exercício de 31 de dezembro de 2022 restava o saldo a pagar referente ao imóvel no valor de R\$ 10.396, tendo sido reconhecido o valor de R\$ 907 a título de atualização do saldo a pagar (R\$ 9.488 em 2021).

Modo Pompéia

O imóvel trata-se de um terreno localizado na Rua Venâncio Aires, Pompeia São Paulo, onde será construído o empreendimento que consiste em um condomínio edifício de uso misto, que conterá unidades autônomas de uso residencial, para serviços de moradia e unidades comerciais.

O imóvel é objeto da matrícula nº157.683 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Matrícula”) e está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo (“PMSP”) sob Contribuintes números: 022.020.0040-2/0045-3/0115-8/0116-6 e 0117-4. Os prédios e o terreno alvo da aquisição estão localizados na Rua Venâncio Aires, nºs 900, 902, 910, 914, 930 e 940.

Em Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidades Autônomas, assinado em 03 de junho de 2022, o vendedor transferiu ao Fundo a titularidade do empreendimento pelo valor de R\$ 16.650, cujos valores seriam pagos nos seguintes termos:

- a) R\$4.995 a título de sinal e princípio de pagamento, a ser pago em uma única parcela, com vencimento em cinco dias contados da comunicação de superação da condição suspensiva prevista em contrato. Tendo sido a condição superada, a parcela foi liquidada em 03 de agosto de 2022.
- b) R\$4.995, a serem pagos, em parcelas mensais, iguais e sucessivas, com o primeiro vencimento

em 30 (trinta) dias após o pagamento do Sinal (pago em 03 de agosto), previsto no tópico acima e as demais, no mesmo dia dos meses subsequentes até final liquidação, que deverá ocorrer até o mês de abril de 2025. Tendo sido pagas até o momento 3 parcelas com saldo total de R\$ 485.

- c) R\$6.660, a serem pagos à vista, em até cinco dias a contar da apresentação, pela Vendedora, do Auto de Conclusão de Obra, o “Habite-se” referente ao Empreendimento. A conclusão da obra está prevista para ocorrer em 30 de maio de 2025.

As parcelas do Preço indicadas para pagamento futuro, conforme acima, serão corrigidas pela variação mensal acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna INCC-DI/FGV, a de 03 de junho de 2022 até o efetivo pagamento de cada parcela, aplicando-se o índice publicado dois meses antes do efetivo pagamento.

Ao final do exercício de 31 de dezembro de 2022 restava o saldo a pagar referente ao imóvel no valor de R\$ 11.170 tendo sido reconhecido o valor de R\$ 139 a título de atualização do saldo a pagar .

c. Composição do saldo de Valores a Pagar pela aquisição de Imóveis

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 restavam saldos a pagar pela aquisição dos imóveis constantes na carteira do fundo em função das parcelas em aberto citadas anteriormente, os valores a pagar por empreendimento se encontram apresentados abaixo:

Empreendimento	Valor a Pagar
Highlight	13.043
Vila Romana	10.396
Edifício Chrysler	18.000
Modo Pompéia	11.170
Total	52.609

Em 2021:

Empreendimento	Valor a Pagar
Highlight	11.905
Vila Romana	9.488
Green House	15.000
Joaquim Floriano	32.858
Total	69.251

7 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 divergência e/ou alteração na interpretação do Judiciário quanto aos fatos e fundamentos jurídicos

Salvo poucas hipóteses expressamente previstas em Lei, em regra, vigora o livre convencimento de magistrados em relação às questões de fato e de direito debatidas em processos judiciais, ainda que tais questões tenham sido decididas pelos Tribunais Superiores. Não há garantia de que os juízes e Tribunais responsáveis pela condução e pelo julgamento dos processos envolvendo os Ativos Alvo sigam eventuais entendimentos fixados em instâncias superiores.

Desta forma, cada demanda poderá ser interpretada de forma única, a depender dos fatos, acervo probatório e fundamentos jurídicos inerentes a cada caso, de forma que não há garantia de que os fundos obterão resultados favoráveis em tais demandas, mesmo quando muito similares a demandas anteriores nas quais foi obtido sucesso. Isso poderá acarretar em perdas para o Fundo e seus Cotistas, ou prolongação dos processos em tempo superior ao estimado pelo Gestor em razão da necessidade de adoção de medidas jurídicas para conformação da decisão proferida nos processos envolvendo os Ativos Alvo.

g. Risco de ação rescisória

O ordenamento jurídico brasileiro prevê a admissibilidade da ação rescisória, nos termos da legislação aplicável.

Eventual suspensão dos efeitos das sentenças que tenham garantido a recuperação de ativos, bem como a rescisão destas decisões, poderá modificar o fluxo de pagamentos relacionados aos investimentos a tais ativos, afetando negativamente o desempenho do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

h. 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.

i. 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.

j. 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.

k. 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.

l. 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.

m. 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.

n. 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.

o. Riscos relativos aos créditos imobiliários que Lastreiam os CRI e as LIG e Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI e às LIG

Conforme estabelecido nos contratos imobiliários, os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI e das LIG detidos pelo Fundo, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelo Cotista do Fundo. Além disso, o investimento em CRI e em LIG inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas a tais operações. Vale ressaltar que em um eventual processo de execução de garantias dos CRI ou das LIG, poderá haver necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI e das LIG.

Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI e das LIG pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tais CRI ou LIG. Dessa forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

p. 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.

q. Risco dos Ativos Financeiros e Risco de Prazo

O Fundo se sujeita aos fatores de risco inerentes aos Outros Ativos objeto de investimento pelo Fundo. Os CRI, LCI, LH, LIG e as cotas de outros FII objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins de contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez também têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado visando o cálculo do Patrimônio Líquido pode causar oscilações negativas no valor das Cotas. Além disso, mesmo nas hipóteses de os referidos ativos virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelos investidores. Ainda, o Fundo se sujeita ao risco de

crédito dos emissores de títulos e valores mobiliários que vier a adquirir, como o risco de crédito das instituições financeiras não honrarem os resgates ou pagamentos das LCI, LH e LIG.

r. 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.

s. 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.

t. 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.

u. Risco de execução das garantias

As estratégias de investimento e/ou recuperação, conforme o caso, dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo poderão envolver a execução ou cobrança judicial dos títulos representativos de tais ativos. Quaisquer dificuldades na execução de tais títulos poderão impactar negativamente na estratégia do Fundo e, conseqüentemente, no investimento do Cotista.

Ainda, há o risco de o juízo responsável pela avaliação da execução da garantia entenda que seu objeto seja essencial ao desenvolvimento e à manutenção das atividades do emissor, devedor, coobrigado ou, ainda, terceiro garantidor, sobretudo quando tais devedores se encontrarem em Situação Distressed.

Ainda, na hipótese de falência do garantidor, o Fundo, a depender da modalidade de garantia, ficará impedido de executar a garantia e alienar o bem objeto da garantia, sendo obrigado a sujeitar-se a concurso de credores previsto em legislação falimentar. Nesta situação, o Fundo ficará impedido, total ou parcialmente, ainda que de forma temporária, de obter recursos a partir da alienação do bem objeto da garantia, em prazo, preço e condições desejados, que muitas vezes é o mecanismo planejado para atingir a liquidez pretendida na aquisição do ativo. Esse fator pode, conseqüentemente, prejudicar o pagamento de amortização ao Cotista, nos valores e prazos estimados.

v. Risco de Execução de Alienação Fiduciária ou Hipoteca

O eventual investimento em Ativos Alvo objeto de alienação fiduciária ou hipoteca inclui o risco de execução da garantia de alienação fiduciária ou hipoteca, conforme o caso. Em caso de resistência dos devedores à entrega dos respectivos Ativos Alvo e da necessidade de um eventual processo de execução da garantia, poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias poderá afetar negativamente a rentabilidade do investimento no Fundo.

w. Riscos de Fraude e Evição

A transferência dos Ativos Alvo para a carteira do Fundo pode ser contestada por credores do vendedor do Ativo Alvo se, em razão da venda do Ativo Alvo, o vendedor tornar-se insolvente de forma a não conseguir honrar suas dívidas perante tais credores. Nessas hipóteses tais credores poderiam pleitear o reconhecimento de fraude contra credores ou fraude à execução com o objetivo de anular a transferência do Ativo Alvo. Adicionalmente, a transferência de um Ativo Alvo pode envolver o risco de evicção, se houver terceiros com direitos reais sobre o Ativo Alvo que possam impedir sua transferência. Também nessas hipóteses a transferência do Ativo Alvo pode ser anulada por tais terceiros. Portanto, se houver fraude contra credores ou à execução ou evicção nas transferências anteriores do Imóvel, ou na transferência do Ativo Alvo ao Fundo ou do Fundo para um terceiro, tais transferências poderiam ser contestadas em juízo pelo prazo decadencial de até 4 (quatro) anos, contados da data do registro da venda do Ativo Alvo no órgão competente.

x. Risco de concentração da carteira do Fundo

De acordo com a sua política de investimento, o Fundo poderá adquirir apenas um único Ativo Alvo, o que poderá gerar alta concentração da sua carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a esse Ativo específico.

y. Risco de investimento em sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII

Não é possível assegurar que as sociedades que o Fundo vier a adquirir estejam livres de obrigações, passivos ou contingências de qualquer natureza (inclusive, sem limitação, de natureza fiscal, trabalhista, previdenciária, regulatória, civil ou comercial) decorrentes de ou relacionados a atos, fatos, eventos ou omissões relativos ou relacionados à respectiva sociedade ocorridos em data anterior à aquisição da respectiva sociedade pelo Fundo. Caso eventuais obrigações, passivos ou contingências venham a se materializar; o Fundo poderá ter que incorrer em custos, encargos ou despesas para quitar as referidas obrigações, passivos ou contingências. Nesses casos, a rentabilidade do Fundo poderá ser negativamente afetada.

z. Risco de decisões em assembleias de credores serem contrárias aos interesses do Fundo

É possível que o Fundo venha a adquirir ativos cuja classificação, em um cenário de insolvência, não o habilite a exercer, plenamente, conforme o caso, seus direitos, seja porque sua posição é minoritária no âmbito da classe a que pertença, ou porque a prioridade de seu crédito é inferior à de outros habilitados no âmbito do procedimento de insolvência. Na primeira situação, ainda que vote contrariamente à eventual deliberação, ou se abstenha, o Fundo será vinculado à decisão dos credores que sejam titulares da maioria votante, com possíveis mudanças nos ativos em razão de decisões vinculantes aos participantes de determinada classe ou grupo de credores, inclusive liberação ou redução de garantias, reperfilamento de créditos e repactuação de cronograma ou condições de pagamento, conforme previstos em plano de recuperação judicial ou extrajudicial aprovado pelos credores e homologado pelo juízo. Na segunda, a prioridade atribuída por lei a determinados créditos pode fazer com que o Fundo veja o horizonte de recuperação de seu investimento estender-se ou ficar impossibilitado, total ou parcialmente, dada a ausência de bens suficientes à satisfação da totalidade dos credores, mesmo os que preferem o Fundo no respectivo recebimento.

Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo e sua rentabilidade, bem como para o Cotista.

aa. Risco de exposição a investimento em participações societárias (equity)

Com relação às sociedades emissoras dos Ativos Alvo das quais o Fundo poderá passar a ser sócios ou acionista, não há garantias de: (i) bom desempenho; (ii) solvência; (iii) continuidade de suas atividades; (iv) liquidez para a alienação dos Ativos Alvo; e (v) valor esperado na alienação dos Ativos Alvo. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados do Fundo. Os pagamentos relacionados aos Ativos Alvo de emissão de tais sociedades, como dividendos, juros e outras formas de remuneração, podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva sociedade e outros fatores.

Adicionalmente, não obstante a personalidade jurídica atribuída a sociedades investidas e a separação patrimonial dela derivada, podem ocorrer situações em que o Fundo seja demandado, inclusive no âmbito de demandas de natureza ambiental, trabalhista e previdenciária, a desembolsar recursos para satisfazer obrigações da própria sociedade investida ou de terceiros, muitas vezes sem nexo de causalidade ou mesmo que a Lei da Liberdade Econômica tenha: (i) reforçado tal separação patrimonial e imposto requisitos adicionais para a desconsideração da personalidade jurídica; e (ii) permitido a limitação de responsabilidade de cotistas em fundos de investimento, conforme vier a ser regulamentada pela CVM. Nestes casos, há risco, inclusive, de os investidores do Fundo, se seu patrimônio líquido tornar-se negativo, terem de desembolsar recursos para fazer frente a tais

demandas, não obstante a permissão para limitação de responsabilidade dos cotistas, acima mencionada.

bb. Risco de investimento em cotas de fundos de investimento Imobiliários

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliários é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das referidas cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo respectivo fundo de investimento imobiliário. No caso em questão, caso o Fundo invista em cotas de fundos de investimento imobiliários, os valores a serem distribuídos ao Cotista dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá dos valores obtidos a partir da distribuição de rendimentos e da compra e venda de cotas dos fundos de investimento imobiliários investidos.

cc. 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.

dd. 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.

8 Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o período findo em 31 de dezembro de 2022 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 87.063 dividido em 96999.699,8783 cotas escriturais e nominativas.

9 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.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, está demonstrada a seguir:

Exercícios findos em	2022	2021
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	8.427	60
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(6.973)	(179)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	1.454	(119)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(185)	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	5.056	23
(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição	6.325	(96)

No período findo em 31 de dezembro de 2022 o fundo apresentou base para distribuição apenas no segundo semestre. Deste valor foi distribuído o total de R\$ 985 (distribuído nas amortizações realizadas ao longo do período), restando o saldo a distribuir de R\$ 5.340. O saldo não distribuído foi retido ao fundo para reinvestimento, conforme deliberação em ata descrita na nota explicativa nº 20.

10 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 período de 08 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022 o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

11 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 será formado por classe única de Cotas.

Cada emissão ou série de Cotas, conforme o caso, deverá ser, necessariamente, precedida pela formalização de um Suplemento, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) quantidade mínima e máxima de Cotas a serem emitidas; (ii) valor da emissão; (iii) data da emissão; (iv) preço de emissão e Preço de Integralização; e (v) cronograma de amortizações, conforme aplicável.

Após a Primeira Emissão, novas emissões de Cotas poderão ser realizadas a critério da Administradora, nos termos do artigo 15, inciso VIII, da Instrução CVM 472, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento, até o valor total de emissão de R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais), em qualquer caso assegurado o direito de preferência.

É autorizada a subscrição parcial das Cotas representativas do Patrimônio Líquido ofertadas publicamente, bem como o cancelamento do saldo não colocado, na forma da regulamentação vigor.

A Primeira Emissão será objeto de Oferta Restrita conforme a Instrução CVM 476 e, por conseguinte, estará automaticamente dispensada de registro junto à CVM.

Os serviços de distribuição, agenciamento e colocação de Cotas serão prestados pelo Intermediário Líder.

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.

Caso a totalidade das Cotas da Primeira Emissão distribuídas pelo Fundo não seja subscrita até o Dia Útil imediatamente anterior ao encerramento do prazo acima referido, o Intermediário Líder poderá prorrogar o prazo por iguais períodos de 180 (cento e oitenta) dias, em qualquer caso observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses previsto pelo artigo 8º-A da Instrução CVM 476.

O Fundo não estará sujeito ao período de restrição de que trata Artigo 9º da Instrução CVM 476 caso realize novas Distribuições de Cotas destinadas exclusivamente ao Cotista, nos termos do parágrafo único, inciso III, do mesmo Artigo.

As Cotas serão integralizadas à vista, pelo seu Preço de Integralização.

A integralização das Cotas será efetuada por meio de: (i) sistema administrado e operacionalizado pela B3; (ii) transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pela Administradora; ou (iii) outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN e aprovado pela Administradora, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição.

A Primeira Emissão compreenderá até 3.000.000.000 (três bilhões) de Cotas, com o Preço de Emissão de R\$ 0,001 (um real) cada, totalizando o montante de até R\$ 3.000.000 (três bilhões 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\$ 0,001 (um real), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da regulamentação aplicável.

É indispensável, por ocasião da subscrição inicial de Cotas, a adesão do investidor aos termos do presente Regulamento, por meio da assinatura do respectivo Termo de Adesão, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, fornecendo os dados cadastrais e o endereço completo, inclusive o endereço eletrônico, bem como de declaração atestando a condição de Investidor Profissional. O investidor será o responsável pela manutenção de seu cadastro junto à Administradora. A subscrição de Cotas pelo investidor e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento, em especial:

- (i) às disposições relativas à política de investimento;
- (ii) às taxas de remuneração eventualmente cobradas pelos prestadores de serviço do Fundo, se for o caso; e
- (iii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento.

Não há restrições quanto ao limite de subscrição ou aquisição de Cotas por um único Cotista..

No período findo em 31 de dezembro de 2022 foram integralizadas 96.999.699,8783 cotas do Fundo no montante de R\$ 96.051, sendo 30.000.000 de cotas a R\$ 30.000 a título de Emissão inicial e 66.999.699,8783 de cotas ao longo do período pelo valor de R\$ 66.051.

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 de 08 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022 houve amortização de cotas no valor de R\$ 14.800.

c. Resgates de cotas

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

12 Remuneração da administração

Não serão devidas taxas de administração, gestão, performance, ingresso ou saída pelo Fundo, sendo devida à Administradora uma remuneração equivalente a R\$ 1 (um mil reais) por todas as assembleias gerais extraordinárias de cotistas do fundo investidor e de seus fundos investidos, em qualquer caso observado o previsto pelo regulamento do fundo investidor.

No período de 08 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, não houve provisão de despesa referente à taxa de administração.

13 Encargos debitados ao Fundo

O Fundo apresentou os encargos abaixo no período de 08 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022:

	Exercício de 01/01/2022 a 31/12/2022	Encargos % s/ PL	Período de 08/12 a 31/12/2021	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	86.216		87.081	
Demais despesas	- 6.973	8,08	(179)	0,20
Auditoria e Custódia	- 37	0,04	- 63	0,07
Despesas com cartório	-	-	- 88	0,10
Consultoria Especializada	- 86	0,10	-	-
Taxas e Impostos	- 649	0,75	-	-
Taxa de Fiscalização	- 21	0,02	-	-
Serviços Advocáticos	- 1.835	2,13	-	-
Comissões e corretagens	- 3.068	3,56	-	-
Outras receitas/despesas	- 1.075	1,25	- 28	0,03
Despesas Financeiras	-202	0,23	-	-

14 Rentabilidade do Fundo

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

	Cotas		
	Patrimônio Líquido médio	Valor da cota (**)	Rentabilidade Período %
Exercício findo 31/12/2022	86.198	1,010361	1,26
Período de 08/12 a 31/12/2021	56.944	0,997820	(0,22)
Em 08/12/2021 (*)		1,000000	

(*) início das atividades

(**) Valor da cota desconsiderando amortização

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

15 Partes relacionadas

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

<u>Transações</u>	<u>Ativo / Passivo</u>	<u>Instituição</u>	<u>Relacionamento</u>
Período de 08/12/2021 a 31/12/2022			
Sado em conta corrente	1	MAF DTVM S.A.	Administradora
Total	1		

16 Demandas judiciais

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

17 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.

18 Contrato de prestação de serviços

Informamos que o Administrador, no período findo em 31 de dezembro de 2022, não contratou serviços de Auditores Independentes, 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 Deliberações em assembleia

Em ata de Assembleia Geral de Cotitas ocorrida em 03 de junho de 2022 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (i) A 2ª emissão de Cotas do Fundo, cujas características estão definidas na mesma ata.

Em ata de Assembleia Geral de Cotitas ocorrida em 29 de dezembro de 2022 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (i) a retenção total dos rendimentos auferidos pelo Fundo até a presente data;

21 Evento subsequente

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

* * *

Luiz Carlos Nimi
Diretor

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