

RELATÓRIO DE AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

FP.F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
E DEZEMBRO DE 2022**

Ref: 15/2024

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	3
Balanco patrimonial	8
Demonstração dos resultados	10
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa	12
1. Contexto operacional	13
2. Apresentação das demonstrações financeiras	13
3. Principais práticas contábeis	14
4. Aplicações financeiras.....	15
5. Valor justo de propriedade para investimento	16
6. Contratos de obras a construir	18
7. Securitização de créditos imobiliários	19
8. Política de distribuição de resultados / rentabilidade	20
9. Patrimônio líquido.....	22
10. Encargos debitados ao fundo	22
11. Taxa de administração	23
12. Gerenciamento de riscos	23
13. Tributação	24
14. Da transformação do tipo jurídico	24
15. Eventos subsequentes	28

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e Administradores do
FP.F. Andrômeda
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da **FP.F. Andrômeda**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **FP.F. Andrômeda** em 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para Opinião

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

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras sobre o impacto do valor justo das propriedades para investimentos, na data base de 31 de dezembro de 2023, conforme laudo emitido por especialistas, no valor de **R\$ 830.626**, em função da transformação do FP.F. Andrômeda em Sociedade Anônima de Capital Fechado, tratado na nota explicativa nº 14. A avaliação dos especialistas incluiu terreno e construções civis e resultou em uma variação positiva no período de **15,73%**, referente ao período temporal utilizado no fluxo de caixa descontado, sendo que nas avaliações de exercícios anteriores se utilizou do fluxo de caixa descontado considerando a vida útil econômica remanescente das construções, e o período de 10 anos, em função de suas características construtivas. Já, para o exercício de 2023, os especialistas consideraram o fluxo de caixa descontado com base na vida útil econômica remanescente das construções, sendo ela de 40 anos, e suas características construtivas ímpares em relação às existentes na região em que se encontram, com grande procura e histórico de vacância baixíssima. Já para os terrenos foi considerado o método comparativo.

Adicionalmente, chamamos atenção para a nota explicativa nº 14 sobre a transformação do FP.F. Andrômeda, constituído sob a forma de condomínio fechado, para Sociedade Anônima de Capital Fechado, na data de 30 de novembro de 2023, conforme Ata de Assembleia e de acordo com o art. 50 da Lei nº 4.728/65.

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.

Reconhecimento de receita de aluguéis

Com base na relevância dos montantes envolvidos, consideramos o reconhecimento das receitas de aluguéis como significativo para as demonstrações financeiras. Cada contrato de locação apresenta particularidades no que se refere a carências concedidas, abatimentos e descontos.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para analisar o reconhecimento de receita e o risco de distorção relevante relacionado, incluíram entre outros, avaliação da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos; revisão analítica com recálculo da receita do exercício para uma amostra de contratos de alugueis, considerando detalhes de cada contrato; análise da evolução da receita no exercício em comparação ao mercado, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas determinadas com base em nosso conhecimento prévio do Fundo; análise de uma amostra de contratos originais, para conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita; Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nesta demonstração financeira.

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo (Nota Explicativa nº 5)

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimentos no montante de **R\$ 830.626** mi, que são mensurados pelo valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, a metodologia de Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado e método comparativo. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância dos saldos desses investimentos, das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses imóveis e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico-

financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo de avaliação, análise da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação, análise e cruzamento das informações fornecidas pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimentos no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de outubro de 2023.

Distribuição de rendimentos ao cotista (Nota Explicativa nº 8)

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014 e com o regulamento do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das Demonstrações Financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das Demonstrações Financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade dos auditores independentes

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 os responsáveis pela governança 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.

Joinville, 22 de fevereiro de 2024.

Poleza Auditores Independentes
CRC (SC) nº 007.718/O-0 "S" SP

Alexandre Poleza
Contador CRC (SC) nº 027461/O-4 "S"SP

FP.F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.

Balço patrimonial
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Valores expressos em reais)

ATIVO	Notas	2023	2022
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa		44	1.123
Aplicações financeiras renda fixa	4	4.623	11.740
Aluguéis a receber líquidos		6.256	6.052
Outros créditos		1	-
Outros Valores e bens		-	58
Total do ativo circulante		10.924	18.973
NÃO-CIRCULANTE			
Depósito em caução	4	1.581	1.031
Acordos a Receber		866	1.262
		2.447	2.293
Imóveis para investimentos	5		
Terrenos		254.010	211.537
Edificações		576.616	489.915
		830.626	701.452
Total do ativo não circulante		833.073	703.745
TOTAL DO ATIVO		843.997	722.718

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

FP.F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.

Balanco patrimonial
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Valores expressos em reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	2023	2022
CIRCULANTE			
IRPJ/CSLL		662	
Rendimentos a pagar	8	-	4.544
Tributos a recolher		222	-
Obrigações Securitização de aluguéis	7	-	2.984
Provisões e contas a pagar		1.800	918
Total do passivo circulante		2.684	8.446
NÃO-CIRCULANTE			
Obrigações Securitização de aluguéis	7	-	12.113
Depósito em caução	4	1.581	1.031
Total do passivo não circulante		1.581	13.144
Patrimônio líquido			
	9		
Quotas de investimento integralizadas		-	375.548
Capital Social - Ações		399.548	-
Ajuste valor de mercado – TVM (LFT)		-	50
Constituição de Reservas		440.184	325.524
Reserva estatutária especial		-	6
Total do patrimônio líquido		839.732	701.128
Total do passivo e patrimônio líquido		843.997	722.718

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

FP.F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.

Demonstração dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Valores expressos em reais)

RESULTADO POR NATUREZA	Notas	2023	2022
Aluguéis		68.354	63.535
(-) Descontos concedidos		(1.216)	(1.482)
Rescisões de contrato		177	178
Aplicações financeiras		330	476
Variação Monetária		664	1.834
Recuperação Encargos Desp.		1.202	-
Outras receitas		1.006	1.108
		70.517	65.649
Despesas operacionais	10		
Condomínio		(650)	(548)
Comunicação		(5)	(7)
Manutenção e conservação de bens		(1.877)	(2.092)
Propaganda e publicidade		(73)	(100)
Taxa de administração	11	(2.196)	(1.998)
Outros serviços sistema financeiro		(9.115)	(3.017)
Prestação de serviços por terceiros		(61)	(42)
Prestação de serviços tec. especializados		(5.448)	(2.911)
Tributárias		(639)	(246)
Viagens no país		(7)	-
Provisão para perdas		(498)	(1.652)
Outras despesas operacionais		(1.027)	(608)
		(21.596)	(13.221)
Resultado operacional antes do IRPJ/CSLL		48.921	52.428
Imposto de Renda e Contribuição Social	13	(661)	-
Resultado no período antes do AVJ		48.260	52.428
Ajuste do valor justo dos imóveis	5	112.902	27.636
Resultado líquido do exercício		161.162	80.064
Quantidade de Ações		3.995.484	3.755.484
Lucro Líquido Por Ação		40,34	21,32

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

FP.F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido
(Valores expressos em reais)**

	Cotas integralizadas	Capital Social (Ações)	Reserva estatutária	Ajuste valor de mercado-TVM (LFT)	Constituição de Reserva			Total	
					Ajuste Avaliação ao Valor Justo	Resultado distribuídos	Redução do patrimônio líquido		
Em 31 de Dezembro de 2021	347.548	-	6	11	296.780	(387.951)	(6.006)	391.924	642.312
Integralização em janeiro de 2022	10.000	-	-	-	-	-	-	-	10.000
Integralização em agosto de 2022	8.000	-	-	-	-	-	-	-	8.000
Integralização em dezembro de 2022	10.000	-	-	-	-	-	-	-	10.000
Ajuste valor mercado de TVM (LFT)	-	-	-	39	-	-	-	-	39
Lucro no período	-	-	-	-	-	-	-	80.064	80.064
Ajuste ao Valor Justo	-	-	-	-	27.636	-	-	(27.636)	-
Distribuição dos rendimentos no período	-	-	-	-	-	(49.287)	-	-	(49.287)
Em 31 de Dezembro de 2022	375.548	-	6	50	324.416	(437.238)	(6.006)	444.352	701.128
Integralização em julho de 2023	4.000	-	-	-	-	-	-	-	4.000
Integralização em setembro de 2023	20.000	-	-	-	-	-	-	-	20.000
Transferência para Reservas	(399.548)	399.548	(6)	(19)	-	437.238	6.006	(443.219)	-
Ajuste valor mercado de TVM (LFT)	-	-	-	(31)	-	-	-	-	(31)
Lucro no período	-	-	-	-	-	-	-	161.162	161.162
Ajuste ao Valor Justo	-	-	-	-	112.902	-	-	(112.902)	-
Distribuição dos rendimentos no período	-	-	-	-	-	-	-	(46.527)	(46.527)
Em 31 de Dezembro de 2023	-	399.548	-	-	437.318	-	-	2.866	839.732

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

FP.F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Valores expressos em reais)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Lucro líquido	161.162	80.064
Ajustes ao lucro líquido	(112.933)	(27.597)
Ajuste ao valor justo dos imóveis para investimentos	(112.902)	(27.636)
Ajuste ao valor mercado TVM	(31)	39
Lucro líquido ajustado	48.229	52.467
Redução (Aumento) depósito caução	(550)	(247)
Redução (Aumento) locações de imóveis	(204)	(980)
Redução (Aumento) em outros créditos	(1)	3
(Redução) aumento de tributos a recolher	884	-
(Redução) aumento em contas a pagar	221	121
(Redução) aumento de rendimentos a pagar	(4.544)	895
(Redução) de outras contas a pagar	(13.886)	(2.446)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(18.080)	(2.654)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:		
Aquisição e adequações de propriedades para investimentos	(16.272)	(19.232)
Redução (Aumento) em outros valores e bens	454	522
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimentos	(15.818)	(18.710)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Quotas integralizadas	24.000	28.000
Rendimentos distribuídos	(46.527)	(49.287)
Caixa líquido consumido pelas atividades de financiamentos	(22.527)	(21.287)
Redução no caixa e equivalentes	(8.196)	9.816
Início do período	12.863	3.047
Fim do período	4.667	12.863
Redução no caixa e equivalentes	(8.196)	9.816

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

1. Contexto operacional

O **FP. F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, até o dia 30 de novembro de 2023, estava com sua razão social de **P.F. Andrômeda Fundo de Investimento Imobiliário**, administrado pela Coinvalores C.C.V.M. Ltda. e constituído em 12 de novembro de 2001, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668/93 e com a Instrução CVM nº 205 de 14 de janeiro de 1994 alterada pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, cujo objetivo foi a captação de recursos para a aquisição de imóveis industriais, prontos ou em construção, com a finalidade de revenda, desenvolvimento de empreendimentos imobiliários ou locação, podendo, para tanto, adquirir e alienar imóveis ou direitos sobre eles, bem como, locar ou arrendar os imóveis.

Em 30 de Novembro de 2023, A CVM – Comissão de Valores Mobiliários, deferiu o cancelamento do Fundo, pois houve a implementação de uma reorganização na estrutura do Fundo, que envolveu a incorporação do FIC-FIM pelo Fundo e pela conversão em uma sociedade anônima ("S/A"), conforme autorizado pelo artigo 50 da Lei no 4.728/1965 conforme detalhado na **nota 14**.

Nos termos de referido dispositivo legal, os fundos em condomínios de títulos ou valores mobiliários poderão converter-se em sociedades anônimas de capital autorizado, ficando isentos de encargos fiscais os atos relativos à transformação. O ato não envolveria formalmente o resgate de cotas e sim a Transformação do tipo Jurídico.

O valor do capital será formado pela conversão da totalidade de cotas de emissão do Fundo em igual número de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da S/A, as quais serão atribuídas aos acionistas.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards – IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB"), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração em sua gestão.

As demonstrações financeiras foram elaboradas considerando o pressuposto de continuidade de suas atividades operacionais.

3. Principais práticas contábeis

a. Resultado

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência. Os rendimentos e as despesas de natureza financeira são calculados com base no método exponencial, observando-se o critério “pro rata”.

b. Aplicações financeiras

São demonstradas ao custo de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não excede o valor de realização.

c. Estimativa de perda para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para perdas foi constituída baseada em análise individual do cliente em atraso, suportado por avaliação do departamento de cobrança e jurídico.

d. Propriedades para Investimento

As propriedades para investimento são mantidas para obter rendas ou para valorização do capital ou para ambas, e por isso classificadas no subgrupo Investimentos, dentro do ativo não circulante. Por isso, uma propriedade para investimento gera fluxos de caixa altamente independentes dos outros ativos mantidos pela entidade.

A exploração de imóveis tem a contabilização regulamentada internacionalmente pela IAS 40 – *Investment Property* no Brasil tem como norma correspondente emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) o pronunciamento técnico CPC 28 - Propriedade para Investimento, estabelecendo que este tipo de ativo é uma propriedade mantida para obter rendas ou para valorização do capital ou com ambos os objetivos, podendo ser um terreno ou um edifício; ou parte de um edifício ou até mesmo ambos e que pode ser mantida pelo dono ou pelo arrendatário em um *leasing* financeiro.

e. Demais ativos circulantes e não circulantes

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou realização.

f. Passivos circulantes e não circulantes

Registrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas.

4. Aplicações financeiras

Até o mês de dezembro de 2023, os administradores do **FP.F. Andrômeda** optou por permanecer com os recursos de aplicações em Fundos de Renda Fixa e Títulos públicos, mais especificamente nos Fundos abaixo discriminados e LFT(s) Letras Financeiras do Tesouro.

Em 31 de dezembro de 2023, o **FP.F. Andrômeda**, possuía **319** quantidades de LFT(s), (**101** LFT(s) em dezembro de 2022), onde controla analiticamente cada vencimento deste papel, sendo a variação ao valor de mercado lançada em contrapartida do patrimônio líquido.

Títulos Públicos	Quantidade	Vencimento	P.U 31/12	Valor Atual
LFT Letras Financeiras do Tesouro	319	01/03/29	14.151,4264	4.514
Provisão de IRRF	-	-	-	(4)
LFT Letras Financeiras do Tesouro	319			4.510

Em caso de necessidade de caixa pelo **FP.F. Andrômeda**, pode-se resgatar aquele ativo que é mais atrativo a ser negociado naquele momento. Em 31 de dezembro, ainda mantinha **319 LFT(s)** de vencimento 01/03/2029, classificado como disponíveis para venda.

Aplicação de recursos	Quantidade	Valor Aplicado	Saldo Bruto (R\$) 12/2023	Var. Merc. / IR
LFT(s) – Letras Financeiras do Tesouro	319	4.495	4.510	15

Até 31 de dezembro, o FP.F. Andrômeda, resgatou uma boa parte de seus investimentos em Fundos de Investimentos com a finalidade de construção de adequações de galpões durante este período. Em 31/12/2023 mantínhamos aplicado R\$ 1.694 e em 31/12/2022 R\$ 11.505, divididos em curto prazo e longo prazo.

Fundos	Cotas	Valor Cota	12/2023	12/2022
AZ QUEST LOW VOL FDO (CP)	2.558.416,8434	3,9245603	-	10.041
AZ QUEST FIM TERMO (CP)	82.299,4225	1,8617564		153
V8 CASH FUNDO DE INV. RF (CP)	79.212,95911	1,42653426	113	-
BTGP TES.SELIC FI RF. DI (CP)	77.108,5994	3,6299993	-	280
BTGP TES.SELIC FI RF. 'DI (LP)	378.289,18917	4,0974266	1.545	719
V8 CASH FUNDO DE INV.RF (LP)	25.638,01889	1,42653426	36	312
TOTAL			1.694	11.505

A aplicação em 31 de Dezembro de 2023 no valor (CP) de **R\$ 4.623** sendo (R\$ 4.510 investidos em Títulos Públicos e R\$ 113 em cotas de Fundos de Renda Fixa), e em 12/2022 **R\$ 11.740** (R\$ 1.266 investidos em Títulos Públicos e R\$ 10.474 em cotas de Fundos de Renda Fixa), classificado no ativo circulante, referente a recursos do Fundo investidos até que seja utilizado para a construção de novas edificações, já o valor (LP) de **R\$ 1.545** foram investidos em cotas de Fundos de Renda Fixa), classificados no ativo não circulante, refere-se a recursos de depósito

caução de alguns inquilinos que a Administradora optou em aplicar em Fundos de Investimentos para não desvalorizar os recursos retidos.

	31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante	4.623	11.740
Ativo não circulante	1.545	1.031
	6.168	12.771

5. Valor justo de propriedade para investimento

Aplicação da Instrução Normativa CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011.

Em 29 de dezembro de 2011, a CVM divulgou a Instrução nº 516, que definiu novas diretrizes a serem observadas na avaliação de ativos, por parte de Fundos de Investimentos Imobiliários.

A Administradora após análise dos contratos e verificação de fatores que pudessem alterar de forma significativa os valores dos seus imóveis contratou empresa especializada, para a emissão de Laudo para posição em **dezembro de 2023** do valor justo dos imóveis.

O valor justo, o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedores do negócio e dispostas a realizar a transação sem que represente uma operação forçada.

O Laudo foi elaborado em outubro de 2023 pela empresa especializada Planconsult, para a atualização de valor do imóvel pertencente ao Fundo imobiliário, e teve duas finalidades para este período, a primeira é para atender a instrução ICVM nº 516 e 472, e a segunda de maior relevância é para atender a intenção dos quotistas em transformar o Fundo Imobiliário em Pessoa Jurídica, mais especificamente em Sociedade Anônima de Capital Fechado, conforme Ata de Assembleias realizadas no mês de novembro de 2023.

Este Fundo Imobiliário fica localizado no Perini Business Park, na Rua Dona Francisca, 8300, Distrito Industrial na Cidade de Joinville/SC.

O Objetivo do laudo além dos motivos acima expostos serve também para determinar o valor justo do empreendimento seja para apurar o valor de mercado para venda, valor de mercado para locação e valor para fins de seguro patrimonial.

A empresa Planconsult realizou a última inspeção efetiva no local na data 31 de outubro de 2023, e a Avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

As premissas macroeconômicas utilizadas nas projeções e na determinação da taxa de desconto foram preparadas pela Planconsult, com base nas projeções e na determinação

da taxa de desconto com base em informações públicas na data base de 31/10/2023, de fontes especializadas em dados econômico-financeiros, conforme quadro abaixo:

	R\$
TERRENOS GALPÕES - PERINI BUSINESS PARK	4.323.233,00
CONSTRUÇÕES - PERINI BUSINESS PARK	576.615.480,00
TERRENOS 01,02,03 MANCHESTER	184.208.577,00
TERRENOS LAURENTINA	8.349.940,00
TERRENOS AV. S. DUMONT	57.128.480,00
Valor Total IMÓVEIS - Método DCF - R\$	830.625.710,00

A Metodologia do Laudo foi através do Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado para o período de 40 anos que é o prazo de vida útil econômica remanescente do ativo (salientando que o período dos contratos de aluguéis é de 10 anos, porém, a ocupação dos imóveis é de 100% de forma contínua, ou seja, vacância quase 0) + Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para venda de terreno.

As “Premissas e Disclaimers” estão descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, além disso, o laudo contempla as seguintes informações:

- i. As despesas com manutenção do empreendimento são para manter as edificações em condições de serem locadas após o prazo normal de locação por cliente (10 anos), e consideradas como sendo uma apropriação às novas condições de padrão construtivo, não devendo ser confundidas com as despesas normais de manutenção que são custeadas pelo locatário. Foi realizado um ajuste de **0,75%**, dentro do campo de arbítrio do avaliador, no valor presente das edificações, para adequar essas despesas de manutenção às condições de mercado.
- ii. A vida útil econômica remanescente das construções foi considerada como de **40 anos**, em função de suas características construtivas ímpares em relação às existentes na região em que se encontram, e os fatores que os contratos de locação são em média histórica de 10 anos, com grande procura e vacância considerada insignificante. A vacância apesar de ser imaterial, foram ajustadas nas receitas anuais.
- iii. A Taxa de desconto do fluxo de caixa foi considerada como sendo de **8,85%**, calculada pela metodologia do CAPM para a data base de 31/10/2023, considerando as informações públicas então disponíveis. Todos os valores não levam em consideração a inflação.

O valor de mercado do empreendimento conforme Laudo emitido pela Planconsult, incluindo terreno e construções civis, totalizam, **R\$ 830.626** na data base dezembro de 2023, (**R\$ 701.452** na data base dezembro de 2022). Houve construções e adequações até esta data de R\$ 16.272, resultando no valor de R\$ 717.

Houve no período uma variação positiva de 15,73% que se refere basicamente pelo período temporal do fluxo de caixa utilizado na metodologia pelos avaliadores, sendo que na avaliação anterior, realizada pela empresa Cushman, se utilizou do fluxo de caixa descontado considerando a vida útil econômica remanescente das construções e foi considerada como de 10 anos, em função de suas características construtivas. Já a empresa avaliadora Planconsult se utilizou do fluxo de caixa descontado considerando a vida útil econômica remanescente das construções, foi considerada como de 40 anos, em função de suas características construtivas.

A Administradora julgou também necessário a avaliação, considerando as últimas decisões dos quotistas que tem objetivos prever e se resguardar de aumento significativo na tributação dos Fundos considerados exclusivos, além de outros motivos que julgam ser mais atrativa esta transformação do tipo jurídico neste momento atual conforme detalhado na nota 14.

Portanto, o empreendimento com o valor justo atualizado até a presente data, para aquela região, conforme abaixo:

Descrição	Valores
Saldo anterior - dezembro 2022	701.452
Aquisições e adequações nas propriedades em 2023	16.272
Ajuste ao Valor justo para data base outubro de 2023	112.902
Ajustes do período	129.174
Saldo dezembro 2023	830.626

Em dezembro de 2023, as propriedades de investimentos ficaram assim compostas, após a nova avaliação ao valor justo:

Grupo de Bens	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos	254.010	211.537
Edificações do empreendimento	576.616	489.915
	830.626	701.452

6. Contratos de obras a construir

Os contratos que estavam provisionados na contabilidade foram finalizados assim como as adequações nas edificações do empreendimento e as obras foram incorporadas no valor dos galpões a medida em que tinham sido entregues refletindo no valor dos laudos.

7. Securitização de créditos imobiliários

Securitização é o processo realizado pelas Companhias Securitizadoras que adquirem Créditos Imobiliários para lastrearem títulos imobiliários (Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs) que serão negociados no Mercado de Capitais. Essas Sociedades então adquirem os direitos creditórios com um desconto e os vinculam à emissão de uma série de CRIs, que são lançados no mercado para Captação de recursos juntos aos investidores.

As Securitizadoras, são reguladas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), cabendo ao Conselho Monetário Nacional fixar as condições para seu funcionamento e são constituídas na forma de sociedades por ações.

São créditos decorrentes de contratos imobiliários, tais como, contrato de compra e venda, locação típica e atípica, cédula de crédito bancária cuja destinação dos recursos seja especificamente imobiliária.

Em 30 de Junho de 2016, foi celebrada a formalização conforme contrato, para a Securitização de Créditos Imobiliários e que se refere ao “Contrato de Cessão” de Fluxo de Recebíveis de Aluguéis do Fundo Imobiliário do qual é formalizada a cessão e transferência dos direitos da titularidade das CCI à Securitizadora, RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

Neste contrato, estão formalizadas todos os direitos e obrigações tanto do “Cedente” quanto da “Cessionária”. A Cessionária em 14 de setembro de 2016 depositou ao Cedente, o valor de **R\$ 25.526**. A cedente, ciente dos custos e despesas da operação, constantes no Anexo I, do “Termo de Quitação do Preço de Aquisição” e que totalizam **R\$ 474**, provisiona esta obrigação juntamente com o valor recebido pela Cessionária, resultam em um passivo de **R\$ 26.000** naquela época.

Em 28/09/2023, por decisão dos cotistas do Fundo e administradora, houve a recompra da totalidade do CRI, conforme tratava as cláusulas 4.2 e 4.3 o contrato inicial, liquidando todo passivo do Fundo em relação ao CRI, apurando o valor atualizado, conforme memória de cálculo resultando no valor liquidado de **R\$ 19.659**, encerrando-se, portanto, o CRI. Sendo atualizado o saldo devedor, resultando no montante de juros pagos até 28 de setembro de 2023, e apropriação para liquidação conforme contrato no valor de **R\$ 23.513** e com prestações pagas já incluindo o valor residual para liquidação no montante de **R\$ 49.513**, zerando, portanto, o passivo antes do prazo final anteriormente estipulado em **17/03/2027**.

Quadro de Controle Securitização (Liquidado)

Data Contrato	Saldo Inicial	Atualização	Prestações liquidadas	Saldo Devedor
12/09/2016	26.000	23.513	(49.513)	-

8. Política de distribuição de resultados / rentabilidade

A política de distribuição de resultados estabelecido no regulamento enquanto fundo, previa que após a efetiva inauguração e implantação do empreendimento imobiliário que faz parte do patrimônio, haveria pagamento de no mínimo 95% dos rendimentos líquidos auferidos. A distribuição dos resultados líquidos seria realizada após o efetivo recebimento do aluguel pela locação do imóvel, subtraídas todas as despesas e encargos que incidirem naquele mês de competência.

A Administradora Coinvalores contratou para efetuar serviços de escrituração o Banco Daycoval, que mensalmente recebe o valor total do rendimento e realiza a distribuição proporcionalmente a quantidade de cotas de cada cotista.

Abaixo segue o quadro de resultados e rentabilidade enquanto fundo, até a data base de 30 de novembro de 2023. Após transformação do fundo, não houve distribuição de lucros.

Período	Patrimônio Líquido	Valor Cota	Quantidade de Cotas	Rendimento	Rendimentos Acumulados ano	Rentabilidade no Mês %	% Acumulado no Ano
Dez/21	701.128	186,6944	3.755.484	4.544	49.287	0,71%	7,67%
Jan/23	700.534	186,5365	3.755.484	4.507	4.507	0,64%	0,64%
Fev./23	701.012	186,6635	3.755.484	4.507	9.014	0,65%	1,29%
Mar/23	701.081	186,6819	3.755.484	4.507	13.521	0,64%	1,93%
Abr./23	701.518	187,9982	3.755.484	4.507	18.028	0,64%	2,57%
Mai/23	701.808	188,0854	3.755.484	4.544	22.572	0,65%	3,22%
Jun./23	701.938	188,1002	3.755.484	4.469	27.041	0,64%	3,86%
Jul/23	705.891	187,0818	3.795.484	4.175	31.216	0,59%	4,45%
Ago./23	706.199	187,1920	3.795.484	4.365	35.580	0,62%	5,07%
Set/23	719.673	181,2141	3.995.484	5.194	40.774	0,74%	5,82%
Out/23	835.932	209,2193	3.995.484	-	40.774	-	5,82%
Nov/23	835.037	208,9952	3.995.484	5.753	46.527	0,82%	6,64%
Dez/23	839.732	-	-	-	-	-	-
Total				46.527	46.527		6,64%

9. Patrimônio líquido

O Patrimônio Líquido do **FP.F. Andrômeda**, em 31 de dezembro de 2023, tem valor de **R\$ 839.732** (oitocentos e trinta e nove milhões, setecentos e trinta e dois mil reais) e após a transformação do tipo Jurídico está composto por **3.995.484 ações ordinárias** e nominativas, já no mesmo período de 2022, o Patrimônio Líquido era de **R\$ 701.128** (setecentos e um milhões, cento e vinte e oito mil reais) que estava composto de **3.755.484 cotas** conforme se demonstra no quadro abaixo:

Patrimônio líquido	Movimentação Ações	Valores		Movimentação Quotas	Valores	
		2023			2022	
Patrimônio líquido Ano Anterior	3.755.484	701.128		3.475.484	642.312	
Integralizações no ano	240.000	24.000		80.000	28.000	
Resultado operacional no ano	-	48.260		-	52.428	
Ajuste ao valor Mercado TVM	-	(30)		-	39	
Ajuste ao valor justo	-	112.902		-	27.636	
Resultado distribuído no ano	-	(46.528)		-	(49.287)	
Ações e PL - final ano	3.995.484	839.732		3.755.484	701.128	

O Ajuste ao valor Justo realizado foi apurado conforme Laudo técnico e não reflete diretamente na cota dos cotistas, pois é excluído para fins de distribuição de lucros, conforme trata a Instrução CVM nº 516 de 29/12/2011.

10. Encargos debitados ao fundo

Encargos	R\$		R\$	
	31/12/2023	(%)	31/12/2022	(%)
Condomínio (iii)	(650)	0,08813	(548)	0,08302
Comunicação	(5)	0,00068	(7)	0,00107
Manutenção e Conserv. de Bens	(1.877)	0,25450	(2.092)	0,31692
Propaganda e Publicidade	(73)	0,00990	(100)	0,01515
Taxa de administração	(2.196)	0,29775	(1.998)	0,30269
Outros serv. Sistema Financeiro (v)	(9.115)	1,23588	(3.017)	0,45706
Prest.de Serviços por terceiros	(61)	0,00827	(42)	0,00637
Prest.de Serviços Tec. Especializados (ii)	(5.448)	0,73868	(2.911)	0,44100
Tributárias	(639)	0,08664	(246)	0,03727
Viagens no País	(7)	0,00095	-	-
Provisão para perdas (iv)	(498)	0,06752	(1.652)	0,25027
Outras despesas Operacionais	(1.027)	0,13925	(608)	0,09219
TOTAL	(21.596)	2,92815	(13.221)	2,00291

Patrimônio Líquido Médio por períodos (1) 737.530 660.089

- (i) Os encargos mais relevantes foram apurados em percentual em relação ao patrimônio líquido médio do ano de 2023 correspondem a R\$ 737.530 e no ano de 2022 foi de (R\$ 660.089);
- (ii) Os valores dos serviços técnicos especializados, correspondem basicamente aos pagamentos efetuados à empresa JFS Consultoria Empresarial e Comercial– Ltda., e parte para pagamentos referente a consultoria jurídica e imobiliária durante o ano.
- (iii) O valor apurado corresponde a despesas de condomínio de unidades não locadas que ficam por conta do Fundo, até que efetue a locação novamente.
- (iv) A Administradora considera provisão para perdas, sempre quando ocorre atraso de três aluguéis. O valor total das novas provisões para perdas no ano de 2023, houve uma considerável redução e fechou o período com R\$ 498. Em 2022, foi de R\$ 1.652.
- (v) O valor apurado corresponde basicamente aa despesas financeiras da Securitização, conforme mencionado na nota (7) onde o Fundo optou pela recompra dos direitos do CRI, ocasionando pagamento de juros contratual.

11. Taxa de administração

Durante o período de 2023, foi debitado ao Fundo, a título de taxa de administração o montante de **R\$ 2.196** representando **0,29775%** sobre o patrimônio líquido médio do período e para o ano de 2022 **R\$ 1.998** representando **0,30269%** sobre o patrimônio líquido médio do período.

12. Gerenciamento de riscos

O **FP.F. Andrômeda** é administrado pela Coinvalores Corretora Cambio e Valores Mobiliários – Ltda., que adota critérios internos para a identificação e mensuração de riscos notadamente em relação a riscos e mercado, risco de crédito e risco de liquidez e outros aplicáveis às operações específicas, portanto no **FP.F Andrômeda** não identificamos riscos relevantes para serem mensurados nas demonstrações contábeis deste período.

13. Tributação

Com a Transformação do Tipo Jurídico do **FP.F. Andrômeda**, para **S/A** de capital fechado conforme descrito na **nota 14**, a diretoria optou como forma de tributação o Lucro Presumido, onde a partir de 01/12/2023, incide sobre o Faturamento da empresa a presunção de 32% sobre o Faturamento da atividade principal imobiliária de locação de imóveis para o IRPJ + Adicional e CSLL e além disso, também teremos a incidência da COFINS e do PIS Conforme alíquotas demonstradas abaixo.

	31/12/2023	31/12/2022
IRPJ Corrente	(485)	-
CSLL Corrente	(176)	-
	(661)	-

14. Da transformação do tipo jurídico

Conforme Ata de Assembleia de 30 de novembro de 2023 os cotistas por unanimidade decidem aprovar o que se segue:

1. Aprovar a transformação, nos termos do art. 50 da Lei nº 4.728/65, do tipo jurídico do Fundo, de comunhão de recursos constituído sob a forma de condomínio fechado para sociedade por ações de capital fechado, com capital autorizado, não importando essa transformação em qualquer solução de continuidade, permanecendo em vigor todos os direitos e obrigações sociais, o mesmo patrimônio, a ser regida pela Lei nº 6.404/76 ("Transformação").

A Transformação será eficaz a partir da data de abertura do dia **01 de dezembro de 2023** ("Data da Transformação").

O Administrador deverá exercer a administração do Fundo até o fechamento do dia 30 de novembro de 2023 ("Data-Base") e data que foi encerrado formalmente o Fundo na CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

2. Aprovar a nova denominação social da Companhia, que será "**FP. F. Andrômeda Empreendimentos e Participações S.A.**".
3. Aprovar o endereço da sede da Companhia, que será na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, 2º andar, sala 01, Edifício Liége, Jardim Paulistano, CEP 01451-001.
4. Aprovar a conversão de **3.995.484** (três milhões, novecentas e noventa e cinco mil, quatrocentas e oitenta e quatro) cotas de emissão do Fundo em igual número de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Companhia, as quais são atribuídas aos acionistas da seguinte forma:

- (i) **3.995.065** (três milhões, novecentas e noventa e cinco mil e sessenta e cinco) ações ordinárias para o acionista Parklux S/A e;

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE AÇÕES - A

Por deliberação tomada na assembleia geral de cotistas realizada em 30 de novembro de 2023, o acionista abaixo qualificado subscreveu as seguintes ações da Companhia, cuja eficácia fica condicionada a partir do dia **01 de dezembro de 2023**:

Emissora	FP. F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações de capital fechado, com capital autorizado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, 2º andar, sala 01, Edifício Liége, Jardim Paulistano, CEP 01451-001 (“Emissora”).
Subscritor	PARKLUX S/A , sociedade por ações (<i>société anonyme</i>) devidamente constituída sob as leis de Luxemburgo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.892.530/0001-95, com sede em 146, Boulevard de La Petrusse, n. 2330, no Grão-Ducado de Luxemburgo (“Subscritor”).
Valor Total da Subscrição:	R\$ 399.506.500,00 (trezentos e noventa e nove milhões, quinhentos e seis mil e quinhentos reais)
Preço de Emissão por Ação:	R\$ 100,00 (cem reais)
Número Total de Ações Subscritas:	3.995.065 (três milhões, novecentas e noventa e cinco mil e sessenta e cinco) ações ordinárias
Integralização	A totalidade das ações ordinárias subscritas são integralizadas mediante a conversão das 3.995.065 (três milhões, novecentas e noventa e cinco mil e sessenta e cinco) cotas que o Subscritor detinha no FP. F. ANDRÔMEDA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 04.782.236/0001-88 (“Fundo”), em 3.995.065 (três milhões, novecentas e noventa e cinco mil e sessenta e cinco) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, da Emissora, conforme Ata de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 30 de novembro de 2023

- (ii) 419 (quatrocentas e dezenove) ações ordinárias para o acionista Perville Engenharia e Empreendimentos Ltda., em todos os casos, nos termos dos Boletins de Subscrição, cuja eficácia fica condicionada a partir da Data da Transformação.

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE AÇÕES - B

Por deliberação tomada na assembleia geral de cotistas realizada em 30 de novembro de 2023, o acionista abaixo qualificado subscreveu as seguintes ações da Companhia, cuja eficácia fica condicionada a partir do dia **01 de dezembro de 2023**:

Emissora	FP. F. ANDRÔMEDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações de capital fechado, com capital autorizado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, 2º andar, sala 01, Edifício Liège, Jardim Paulistano, CEP 01451-001 (“Emissora”).
Subscritor	PERVILLE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. , sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.491.613/0001-78, com sede na Rua Dona Francisca n. 8300, Bloco Z, Distrito Industrial, Joinville/SC, CEP 89.239-270. (“Subscritor”).
Valor Total da Subscrição:	R\$ 41.900,00 (quarenta e um mil e novecentos reais)
Preço de Emissão por Ação:	R\$ 100,00 (cem reais).
Número Total de Ações Subscritas:	419 (quatrocentas e dezenove) ações ordinárias.
Integralização	A totalidade das ações ordinárias subscritas são integralizadas mediante a conversão das 419 (quatrocentas e dezenove) cotas que o Subscritor detinha no FP. F. ANDRÔMEDA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.782.236/0001-88 (“Fundo”), em 419 (quatrocentas e dezenove) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, da Emissora, conforme Ata de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 30 de novembro de 2023.

Assim, o capital social da Companhia será de **R\$ 399.548.400** (trezentos e noventa e nove milhões, quinhentos e quarenta e oito mil e quatrocentos reais), dividido em **3.995.484** (três milhões, novecentas e noventa e cinco mil, quatrocentas e oitenta e quatro) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Abaixo demonstramos como estava composto o quadro de quotistas do Fundo antes desta decisão e como ficará após a incorporação acima mencionada com a redistribuição do capital aos cotistas remanescentes.

Quadro de cotistas em 30/11/2023: (antes transformação)

Cotistas	Quantidade de Cotas	P.U 31/12
FELICITÁ XV	3.145.105	78,72
PARKLUX	850.379	21,28
TOTAL	3.995.484	100,00

O Fundo Felicita XV Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimentos Multimercado foi constituído em 28/06/2010 e encerrado em 21/11/2023, conforme AGE deliberada e registrada nesta data, com a Incorporação reversa pelo FP F Andrômeda, onde após esta incorporação o Felicita foi extinto e formalizado baixa nos órgãos reguladores, e seguiu da seguinte forma:

- O Acervo Líquido do Fundo: Será vertido ao Fundo Incorporador, na data da Incorporação, o patrimônio do Fundo descontado das “Cotas FP. F Andrômeda” (abaixo definido), apontando o “Acervo Líquido” objeto da incorporação reversa.
- As 3.145.105 (três milhões, cento e quarenta e cinco mil, cento e cinco) cotas de emissão do Fundo Incorporador (“Cotas FP. F Andrômeda”) e de titularidade do Fundo serão atribuídas aos Cotistas do Fundo, as quais conferiu iguais direitos aos seus titulares. Desta forma, as cotas de emissão do Fundo e de titularidade dos seus Cotistas foram canceladas em virtude da Incorporação reversa.
- A incorporação do Acervo Líquido do Fundo ao patrimônio do Fundo Incorporador foi realizada sem a emissão de novas cotas do Fundo Incorporador.
- Consignar que, considerando que o público-alvo e os ativos constantes na carteira do Fundo conforme sua política de investimentos são compatíveis com os do Fundo Incorporador, a implementação da Operação poderá ocorrer imediatamente após a realização da assembleia geral de cotistas do Fundo Incorporador que a tiver deliberado, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pela Resolução CVM nº 181/23 (“Resolução CVM 175”).

Portanto após as deliberações acima, resulta na nova participação do quadro de cotistas conforme abaixo:

Quadro de acionistas em 01/12/2023: (transformação)

Cotistas	Quantidade de Cotas	Participação (%)
PARKLUX	3.995.065	99,99
PERVILE	419	0,01
TOTAL	3.995.484	100,00

Por fim, o Administrador esclareceu aos Cotistas que a Transformação aprovada exigirá que as demonstrações financeiras contábeis do Fundo, levantadas na data da operação, deverão ser auditadas, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data da efetivação do evento, por auditor independente registrado na CVM, conforme trata o artigo 120 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pela Resolução CVM nº 181/23 (“Resolução CVM 175”), no prazo previsto no artigo 121, inciso “vi” da Resolução CVM 175.

Os cotistas decidiram pela transformação após estudos jurídicos que foram realizados para esta operação e que traz neutralidade fiscal da operação prevista do Fundo Andrômeda em Sociedade Anônima de capital pois fundamenta no art. **50 da Lei n. 4728/65**, em vigor até 31 de dezembro de 2023 e tem o seguinte teor:

“**Art. 50.** Os fundos em condomínios de títulos ou valores mobiliários poderão converter-se em sociedades anônimas de capital autorizado, a que se refere a Seção VIII, ficando isentos de encargos fiscais os atos relativos à transformação”.

Esta operação é uma decorrência natural da operação de transformação de tipo jurídico, que não acarreta qualquer dissolução ou liquidação do fundo, tal transformação, portanto, ficam ‘isentos de encargos fiscais da modificação de fundo de investimento em sociedade anônima de capital autorizado.

Como esclarece a doutrina, tal regra foi introduzida para aclarar, definitivamente, que a transformação não acarreta a extinção do fundo nem a sua substituição por uma nova sociedade, o que poderia, indevidamente, atrair a incidência de tributos.

A transformação serve, a um só tempo, à ‘continuidade da atividade comercial’ (que se mantém inalterada, com a conservação do fenômeno organizacional) e à ‘descontinuidade da forma jurídica’, mediante a substituição de um regime jurídico por outro. Ou seja, tal operação altera a forma jurídica originária, sem que isso importe sua dissolução, liquidação, extinção e reconstituição sob uma nova organização jurídica.

15. Eventos subsequentes

A Transformação do Fundo já foi registrada em Cartório, JUCESP, e já devidamente cancelado como Fundo Investimento Imobiliário na CVM – Comissão de Valores Mobiliários, porém, ainda aguardamos a formalização do deferimento perante a RFB – Receita Federal do Brasil, onde o departamento jurídico protocolou através do Processo digital, toda documentação necessária para análise do auditor fiscal e alteração da razão social, tipo jurídico e CNAE do FP. F. Andrômeda.