Pescara Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada CNPJ nº 17.655.102/0001-48

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 265CH-002-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Praia do Flamengo, 154 - 4º andar,
Flamengo - Rio de Janeiro (RJ) Brasil
T +55 21 3512-4100
www.grantthornton.com.br

À Administradora e aos Cotistas do
Pescara Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado Pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – São Paulo - SP)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras Pescara Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira Pescara Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2024, o desempenho das 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, regulamentados 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 aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, 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 (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria ("PAA") 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.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | Pescara FII | GTB53377

Investimento em companhias de capital fechado

(Conforme Nota Explicativa nº 6.1, "Realizável a longo prazo de natureza imobiliária")

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado e é destinado a investidores qualificados. Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo concentrava seus investimentos em ações de companhia de capital fechado ("companhias investidas") avaliadas pelo método de equivalência patrimonial no montante de R$ 185.483 mil, o equivalente a 96,55% do seu Patrimônio Líquido. Em nosso julgamento, consideramos a valorização, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência dos investimentos através do livro de acionistas e contrato social; **(iii)** recálculo da equivalência patrimonial e percentual de participação sobre a companhias investidas diretas e indiretas; **(iv)** liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício; **(v)** realizamos procedimentos adicionais que contemplam: **(a)** verificação do perfil de risco de investimento sobre as companhias investidas, através de análises no balanço patrimonial e na composição da carteira das companhias investidas na data-base da nossa auditoria; **(b)** avaliamos a razoabilidade dos investimentos das companhias bem como, validação da existência e valorização, por meio de testes substantivos; **(vi)** avaliação de possíveis indícios ao valor recuperável da companhia investida; e **(vii)** teste de aderência das divulgações apresentadas na demonstração financeira.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos investimentos em companhias de capital fechado e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Valores correspondentes aos exercícios anteriores

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins comparativos, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram o relatório datado em 19 de dezembro de 2025, sem modificação.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações financeiras

A administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administradora 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 do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- Avaliamos a adequação das políticas financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

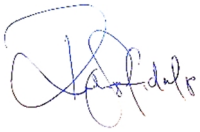
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | Pescara FII | GTB53377

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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.

Rio de janeiro, 21 de outubro de 2026.

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-025.583/F-2



Rodrigo Souza Fidalgo
Contador CRC 1RJ-115.816/O-5

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Pescara Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Pescara Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 17.655.102/0001-48

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações da posição financeira dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	**4**				
Disponibilidades		1	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		525	0,27%	83	0,08%
		526	**0,27%**	**84**	**0,08%**
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	**6.1**	185.483	96,55%	107.762	99,90%
		185.483	**96,55%**	**107.762**	**99,90%**
Direitos a receber					
Vendas de ações a receber	**6.2**	515	0,27%	516	0,48%
Vendas de imóveis a receber	**5**	5.889	3,07%	14.180	13,15%
		6.404	**3,34%**	**14.696**	**13,63%**
Total do ativo		**192.413**	**100,16%**	**122.542**	**113,60%**

Passivo	Notas explicativas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Taxa de administração	**10 e 11**	10	0,02%	15	0,01%
Taxa de gestão	**10 e 11**	51	0,03%	41	0,04%
Auditoria e custódia	**11**	130	0,07%	143	0,13%
Provisões e contas a pagar		100	0,05%	100	0,10%
Capital à integralizar em companhias investidas	**6**	1	0,00%	14.370	13,32%
		292	**0,17%**	**14.669**	**13,60%**
Total do passivo		**292**	**0,17%**	**14.669**	**13,60%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	**9**	115.298	60,01%	93.473	86,65%
Amortização de cotas	**9**	(50.245)	-26,15%	(29.845)	(27,67%)
Distribuição de rendimentos		(17.931)	-9,33%	(17.931)	(16,63%)
Lucros acumulados		144.999	75,47%	62.176	57,64%
Total do patrimônio líquido	**8**	**192.121**	**100,00%**	**107.873**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**192.413**	**100,16%**	**122.542**	**113,60%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pescara Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Pescara Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 17.655.102/0001-48

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor patrimonial da cota)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado com propriedade para investimentos	**6**	-	-
Resultado por equivalência patrimonial de ações de companhias fechadas	**6**	84.055	(7.695)
		84.055	**(7.695)**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**84.055**	**(7.695)**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**4**	96	116
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(57)	(27)
		39	**89**
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	**10 e 11**	(140)	(180)
Taxa de gestão	**10 e 11**	(544)	(434)
Despesas de auditoria e custódia	**11**	(117)	(208)
Taxa de fiscalização da CVM	**11**	(50)	(13)
Outras despesas operacionais	**11**	(420)	(2)
		(1.271)	**(837)**
Lucros dos exercícios		**82.823**	**(8.443)**
Quantidade de cotas em circulação		**102,537**	**85,934**
Resultado por cota - R$	**8**	**807,73**	**(98,25)**
Valor patrimonial da cota - R$	**8**	**1.604.517,05**	**1.255.299,43**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pescara Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Pescara Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 17.655.102/0001-48

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Notas	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2022	**8**	**86.443**	**(23.260)**	**(17.931)**	**70.619**	**115.871**
Integralização de cotas	**9**	7.030	-	-	-	7.030
Resultado do exercício		-	-	-	(8.443)	(8.443)
Amortização de cotas	**9**	-	(6.585)	-	-	(6.585)
Em 31 de dezembro de 2023	**8**	**93.473**	**(29.845)**	**(17.931)**	**62.176**	**107.873**
Integralização de cotas		21.825	-	-	-	21.825
Resultado do exercício		-	-	-	82.823	82.823
Amortização de cotas	**9**	-	(20.400)	-	-	(20.400)
Em 31 de dezembro de 2024	**8**	**115.298**	**(50.245)**	**(17.931)**	**144.999**	**192.121**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pescara Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Pescara Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 17.655.102/0001-48

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de aplicação financeira	96	116
Pagamento de taxa de administração e gestão	(679)	(595)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(130)	(130)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(50)	(13)
Outros pagamentos operacionais	(419)	(2)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(57)	(27)
Caixa líquido consumido das atividades operacionais	**(1.239)**	**(651)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhias fechadas	(39.436)	(6.730)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	31.400	5.000
Venda de ações de companhias fechadas	-	-
Recebimento por venda de imóveis	8.292	-
Caixa líquido gerado das atividades de financiamento	**256**	**(1.730)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	21.825	7.030
Pagamentos de amortizações de cotas	(20.400)	(6.585)
Caixa líquido gerado das atividades de financiamento	**1.425**	**445**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**442**	**(1.936)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**84**	**2.020**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**526**	**84**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Pescara Fundo de Investimento Imobiliário - FII iniciou as suas atividades em 02 de outubro de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. É um fundo de investimento imobiliário, regido pela resolução CVM nº 175/22, pela Instrução CVM n° 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

A administração do Fundo compete à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”).

A gestão do Fundo é realizada pela SOD Capital Ltda. (“Gestora”).

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis alvo e ativos imobiliários; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

O Fundo destina-se exclusivamente a fundos de investimentos ou a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 12 da Resolução CVM 30.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos ariscos de investimento.

2. Elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas em consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, observando as disposições da Resolução CVM nº 175 e respectivos anexos normativos, bem como, no que aplicável, os critérios contábeis previstos na Instrução CVM nº 516/2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM.

Na preparação e elaboração das demonstrações financeiras do Fundo foram utilizadas pela Administradora premissas e estimativas de preços para a contabilização que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram aprovadas pela Administradora em 21 de outubro de 2026.

3. Principais práticas contábeis

Estimativas contábeis

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende à mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos podem vir a ser diferentes dos estimados.

Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundo de investimento (circulante) de curto prazo de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Cotas de fundo de investimentos

Os investimentos em cotas de fundo de investimento são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

Instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento:

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Mensuração dos ativos financeiros

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

Ativo financeiro para negociação (mensurado ao valor justo por meio do resultado): Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Ativos financeiros ao custo amortizado: São ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Ativos financeiros são designados como mensurados ao custo amortizado quando os respectivos ativos forem mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo é o recebimento dos fluxos de caixas contratuais, logo, tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo preço da transação e, após o reconhecimento inicial, são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

IV. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros.

O Fundo avalia no final de cada exercício do relatório se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de *impairment* são incorridos somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um “evento de perda”) e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. Como um expediente prático, o Fundo pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

V. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

VI. Reconhecimento de variações de valor justo

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

Ações de companhias fechada

Correspondem às participações societárias detidas pelo Fundo em companhias fechadas, cujo patrimônio é substancialmente composto por empreendimentos imobiliários. Os investimentos são avaliados pelo método da equivalência patrimonial, sendo inicialmente reconhecidos ao custo de aquisição e, posteriormente, ajustados pela participação do Fundo nas variações do patrimônio líquido das investidas.

Os ativos imobiliários mantidos pelas investidas e destinados à venda são registrados por estas ao custo de aquisição e desenvolvimento, acrescido dos gastos diretamente atribuíveis à sua formação. Dessa forma, o valor contábil dos investimentos refletido nas demonstrações financeiras do Fundo corresponde à participação do Fundo no patrimônio líquido das investidas.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a rubrica “Caixa e equivalente de caixa”, está composta pelos depósitos a vista, em conta corrente na Instituição Itaú Unibanco e em aplicações em cotas de fundo de investimentos com liquidez diária, conforme quadro abaixo:

31 de dezembro de 2024

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Disponibilidades	BRL TRUST DTVM	1	0%
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	525	0,59%
Total		**526**	**0,59%**

31 de dezembro de 2023

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Disponibilidades	BRL TRUST DTVM	1	0%
Itaú Soberano RF Referenciado DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	83	0,08%
Total		**84**	**0,08%**

(a) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas no montante de R$ 96 (2023 - R$ 116), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

5. Vendas de imóveis a receber

Washington Luiz

Conforme escritura pública de confissão, novação e outras avenças celebrada em 8 de abril de 2021, o Fundo realizou a venda do terreno pelo preço total de R$ 14.382 e será pago pelo mediante o repasse do valor correspondente ao percentual de 13% (treze por cento) a incidir sobre o valor médio de venda das unidades que será apurado até a data da expedição do Habite-se do empreendimento imobiliário residencial denominado Portal Recanto dos Sabiás, multiplicado pelo número total de unidades do empreendimento, sem considerar, nos valores de venda para aferir a média que incidirá os 13%, os descontos condicionados (parcelas intermediárias, também conhecidas como bônus de adimplência) constantes dos contratos particulares de compra e venda firmados pela compradora com os futuros adquirentes das unidades do referido empreendimento.

Trata-se de um terreno em construção localizado às margens da Rodovia Washington Luis, nº 13.901 e 14.005-A, Chácaras Rio Petrópolis, Baixada Fluminense – Duque de Caxias – RJ. Os conjuntos possuem uma área total de 19.030 m². É um imóvel comercial composto por terreno amplo, cujo solo é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para o embasamento de edificações, com frente para a Rodovia Washington Luiz, onde se tem instalado prédios comerciais distribuídos em dois pavimentos.

Durante o exercício findo de 31 de dezembro de 2024, o Fundo recebeu um montante de R$ 8.292 (2023 - R$ 201), permanecendo um saldo a receber na venda desse imóvel no valor de R$ 5.889 (2023 – R$ 14.180).

6. Realizável a longo prazo

6.1 De natureza imobiliária

6.1.1 Ações de companhias fechadas

O Fundo possui investimentos em ações de sociedades cujas atividades estão relacionadas ao setor imobiliário. O quadro abaixo apresenta a composição dos investimentos em companhias fechadas avaliados pelo método da equivalência patrimonial, e a movimentação ocorrida no exercício findo 31 de dezembro de 2024.

31/12/2024

Companhias fechadas	Quantidades de ações	Valor em 31/12/2023	Investimentos	Dividendos recebidos	Ajuste por equivalência patrimonial	Valor em 31/12/2024	%PL
Agamenon Empreend	4.101.000	3.800	-	-	(518)	3.283	1,70%
Askim Rj	20.005.676	24.899	-	-	(10.393)	14.506	7,57%
Dala participações	36.501.000	21.578	5.000	-	5.455	32.032	16,68%
Ezio Empreend	1.000	-	1	-	-	1	0,00%
Koge RJ	2.500	8.378	-	(10.000)	86.092	84.470	43,96%
Lucrum Particip	18.501.000	15.254	-	-	(352)	14.901	7,76%
Spe Aster	1.000	-	1	-	-	1	0,00%
Spe Elliot	18.001.000	-	20.065	-	1.721	21.786	11,33%
Vicosa Rj Participacoes S. A	20.559.900	33.853	-	(21.400)	2.050	14.503	7,54%
Total	**117.674.076**	**107.762**	**25.067**	**(31.400)**	**84.055**	**185.483**	**96,55%**

31/12/2023

Companhias fechadas	Quantidades de ações	Valor em 31/12/2022	Investimentos	Dividendos recebidos	Ajuste por equivalência patrimonial	Valor em 31/12/2023	%PL
Dala Participações	31.501.000	28.484	-	-	(6.906)	21.578	20,00%
Askim RJ	20.005.676	25.351	-	-	(452)	24.899	23,08%
Viçosa RJ Participações	20.559.900	24.831	-	(5.000)	14.022	33.853	31,38%
Koge RJ	2.500	20.531	-	-	(12.153)	8.378	7,77%
Lucrum Participações	18.501.000	158	17.000	-	(1.904)	15.254	14,14%
Agamenon Empreendimentos	4.101.000	1	4.100	-	(301)	3.800	3,52%
Total	**94.671.076**	**99.356**	**21.100**	**-5.000**	**(7.694)**	**107.762**	**99,89%**

Agamenon Empreendimentos Ltda. ("Agamenon"), é uma sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 115, sala 2001, Centro, CEP 20.040-004. A companhia está registrada sob o NIRE nº 33.2.1161056-6 e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 44.012.703/0001-05, sendo representada nos termos de seu Contrato Social.

A Agamenon tem como objeto social: (i) a incorporação de empreendimentos imobiliários; (ii) compra e venda de imóveis próprios; (iii) aluguel de imóveis próprios; e (iv) participação no capital social de outras sociedades e/ou em empreendimentos com objeto social imobiliário que não sejam dotados de personalidade jurídica, inclusive consórcios, *joint ventures*, sociedades em conta de participação e/ou fundos de investimento em geral.

Em 31 de dezembro de 2022, a Agamenon detinha o direito de executar um contrato de promessa de compra e venda de um imóvel localizado na Avenida Lúcio Costa, nº 3.700, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, com área de 24.860 m², destinado ao desenvolvimento imobiliário para posterior venda. Até a data destas demonstrações financeiras, o pagamento referente ao contrato não havia sido liquidado, uma vez que sua execução está condicionada ao desfecho favorável de ação judicial movida pelo cedente do direito.

Na contabilidade da Agamenon, o imóvel encontra-se registrado pelo valor de custo de R$ 131.000 em 31 de dezembro de 2024 (2023 – R$ 127.000), acrescido da assunção de obrigações tributárias vinculadas ao imóvel e demais custos diretamente atribuíveis à aquisição, totalizando aproximadamente R$ 43.157 (2023 – R$ 40.702).

Em razão das características do direito detido pela Companhia e da inexistência de evento que permitisse mensuração confiável de valor justo na data-base, não foi contratada avaliação independente para o ativo. Consequentemente, o ativo permaneceu registrado ao custo. Com base nas informações disponíveis, incluindo o estágio atual do projeto e os aspectos jurídicos relacionados à operação, a Administração não identificou indicativos de perda por redução ao valor recuperável em 31 de dezembro de 2024.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido da sociedade totalizava R$ 3.282 em 31 de dezembro de 2024 (2023 – R$ 153).

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detém 4.101.000 (2023 – 4.101.000) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, representando 100% de participação no capital social da Companhia, não havendo mais saldo a integralizar (2023 – 3.800). Para fins de mensuração do investimento detido pelo Fundo na Agamenon, é adotado o método da equivalência patrimonial, de forma que o valor do investimento refletido nas demonstrações financeiras do Fundo corresponde à sua participação no patrimônio líquido contábil da sociedade investida, apurado com base nas informações contábeis da Agamenon.

Aster Emprendimentos Ltda. ("ASTER"), é uma sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 115, sala 2001, Centro, CEP 20.040-004. A companhia está registrada sob o NIRE nº 33.2.1239796-3 e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 49.081.339/0001-59, sendo representada nos termos de seu Contrato Social.

A Aster tem como objeto social: (i) a incorporação de empreendimentos imobiliários; (ii) aquisição, venda e locação de imóveis próprios; (iii) a participação no capital social de outras sociedades e/ou em empreendimentos em geral que não sejam dotados de personalidade jurídica, inclusive consórcios, join ventures, sociedade em conta de participação e/ou fundos de investimentos em geral.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo adquiriu 1.000 quotas, com o valor nominal de R$ 1,00 cada, totalizando R$ 1 e representado 100% do capital social da companhia.

Em 31 de dezembro de 2024, considerando que o empreendimento se encontrava em fase de desenvolvimento e que a Companhia não possuía ativos imobiliários concluídos destinados à geração de renda, não foi elaborada avaliação por laudo de valor justo de seus ativos imobiliários na referida data-base.

Askim RJ Participações S.A. ("Askim") é uma sociedade anônima com sede na Avenida Rio Branco, nº 115, sala 2001, Centro, CEP 20.040-004, na cidade e estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.074.104/0001-05.

A Askim possui imóvel comercial localizado no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, com área bruta locável total de 377,88 m². O imóvel tem como finalidade a geração de renda e encontra-se locado a terceiros.

Em 31 de dezembro de 2024, o imóvel foi avaliado pela Dexter Engenharia, por meio de laudo de avaliação econômica emitido para a referida data-base. O valor justo apurado para o ativo imobiliário foi de R$ 10.430 (2023: R$ 21.896), representando a melhor estimativa de seu valor. Considerando que o valor contábil do ativo correspondia ao valor justo apurado no laudo de avaliação, não foi identificada necessidade de reconhecimento de perda adicional por *impairment* em 31 de dezembro de 2024. Na mesma data, a Askim apresentava patrimônio líquido de R$ 16.072 (2023: R$ 24.899).

Dala Participações S.A. (“Dala”), sociedade anônima com sede na Avenida Rio Branco, nº 115, sala 2001, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.283.585/0001-53, é devidamente representada na forma de seu Estatuto Social.

A Dala detém 100% dos direitos sobre um terreno localizado no bairro de Campo Grande, no município do Rio de Janeiro/RJ, com área líquida de 497.065,23 m². A estratégia da

Companhia consiste na realização de permutas financeiras visando ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários na área.

Em 31 de dezembro de 2024, o imóvel foi avaliado pela Embrap Praxis Avaliação Patrimonial, por meio de laudo de avaliação econômica emitido para a referida data-base. O valor justo apurado para o ativo imobiliário foi de R$ 401.000 (2023: R$ 529.000), representando a melhor estimativa de seu valor justo naquela data. Considerando que o valor contábil do ativo correspondia ao valor justo apurado no laudo de avaliação, não foi identificada necessidade de reconhecimento de perda adicional por *impairment* em 31 de dezembro de 2024.

A Dala detém, ainda, investimento correspondente a 100% das quotas da Persen Empreendimentos Ltda. ("Persen"), sociedade empresária limitada sediada na Avenida Rio Branco, nº 115, sala 2001, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.937.358/0001-71.

A Persen é proprietária do imóvel residencial localizado na Avenida Vieira Souto, nº 168, Cobertura 01, Ipanema, Rio de Janeiro/RJ, com área bruta locável de 406,00 m². O imóvel é mantido para geração de renda e encontra-se locado a terceiros.

Em 31 de dezembro de 2024, o imóvel foi avaliado pela Embrap Praxis Avaliação Patrimonial, por meio de laudo de avaliação econômica emitido para a referida data-base. O valor justo apurado para o ativo imobiliário foi de R$ 14.095 (2023: R$ 13.489), representando a melhor estimativa de seu valor justo naquela data. Considerando que o valor contábil do ativo correspondia ao valor justo apurado no laudo de avaliação, não foi identificada necessidade de reconhecimento de perda adicional por *impairment* em 31 de dezembro de 2024

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detinha 36.501.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Dala (2023 – 31.501.000 ações), representando 100% de participação em seu capital social. Para fins de mensuração do investimento, o Fundo adota o método da equivalência patrimonial, reconhecendo sua participação no patrimônio líquido da investida com base nas informações contábeis da Dala na data-base de encerramento das demonstrações financeiras. Em 31 de dezembro de 2024, a Dala Participações apresentava patrimônio líquido de R$ 32.033 (2023: R$ 21.578).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, por meio da Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 25 de setembro de 2024, foi deliberado o aumento do capital social da companhia mediante a emissão de 5.000 de novas ações, ao preço de emissão de R$ 1,00 por ação, totalizando R$ 5.000.

Elliot Emprendimentos Ltda. ("Elliot"), Sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 115, sala 2001, Centro, CEP 20.040-004. A companhia está registrada sob o NIRE nº 33.2.1326120-8 e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 55.156.874/0001-24, sendo representada nos termos de seu Contrato Social.

A Elliot tem como objeto social: (i) a incorporação de empreendimentos imobiliários; (ii) aquisição, venda e locação de imóveis próprios; (iii) a participação no capital social de outras sociedades e/ou em empreendimentos em geral que não sejam dotados de personalidade jurídica, inclusive consórcios, join ventures, sociedade em conta de participação e/ou fundos de investimentos em geral.

A Elliot Emprendimentos Ltda, possui um imóvel que está localizado na Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro/RJ, situado na Avenida das Américas, 1510 com área bruta locável total de 107.585 m², A empresa Dexter Engenharia, avaliou o terreno da região realizando o estudo através da metodologia comparativa direto de dados do mercado no qual foi atribuído um valor de mercado do imóvel para venda de R$ 264.285, considerando que o valor contábil do ativo correspondia ao valor justo apurado no laudo de avaliação, não foi identificada necessidade de reconhecimento de perda adicional por *impairment*.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo adquiriu 18.001 quotas, com o valor nominal de R$ 1,11 cada, totalizando R$ 20.065 e representado 100% do capital social da companhia.

O valor de aquisição da participação societária foi suportado por laudo de avaliação econômico-financeira elaborado pela UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes, com data-base de 31 de maio de 2024. O referido laudo teve como objetivo determinar o valor econômico da investida, considerando, entre outros fatores, a valorização dos ativos imobiliários detidos pela companhia e as perspectivas de desenvolvimento do empreendimento.

O patrimônio líquido contábil da investida na data da aquisição corresponde a R$ 6.968, e o valor pago decorreu sobre a valorização econômica dos ativos detidos pela companhia. Para fins da avaliação, foi realizado estudo de mercado utilizando o método comparativo direto de dados de mercado. O laudo de avaliação econômico-financeira da investida, considerou as características do empreendimento, sua localização, potencial construtivo e perspectivas de desenvolvimento imobiliário, concluindo pela existência de valor econômico superior ao patrimônio líquido contábil da companhia.

O valor de aquisição foi fundamentado em avaliação independente baseada em premissas de mercado e no potencial de geração de benefícios econômicos futuros associados ao desenvolvimento e comercialização do empreendimento imobiliário, e nos termos do CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto, a diferença entre o custo de aquisição do investimento e a participação do Fundo no patrimônio líquido da investida é reconhecida como ágio por expectativa de rentabilidade futura (goodwill). Em linha com os conceitos estabelecidos pelo CPC 15 (R1) - Combinação de Negócios, o goodwill representa benefícios econômicos futuros provenientes de ativos que não são passíveis de identificação individual e reconhecimento separado. No caso da investida, tais benefícios estão relacionados principalmente ao potencial de desenvolvimento imobiliário do empreendimento, às perspectivas de comercialização futura e à capacidade de geração de retornos econômicos superiores aos refletidos no patrimônio líquido contábil na data da aquisição, integrando o valor contábil do investimento registrado pelo Fundo.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido da investida totalizava R$ 8.688. No exercício, a investida apurou lucro de R$ 1.721, reconhecido pelo Fundo por meio da aplicação do método da equivalência patrimonial. Dessa forma, o investimento encontra-se registrado pelo montante de R$ 21.785.

Ezio Emprendimentos Ltda. (“Ezio”), Sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 115, sala 2001, Centro, CEP 20.040-004. A companhia está registrada sob o NIRE nº 33.2.1326120-8 e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 55.156.874/0001-24, sendo representada nos termos de seu Contrato Social.

A Ezio tem como objeto social: (i) a incorporação de empreendimentos imobiliários; (ii) aquisição, venda e locação de imóveis próprios; (iii) a participação no capital social de outras sociedades e/ou em empreendimentos em geral que não sejam dotados de personalidade jurídica, inclusive consórcios, join ventures, sociedade em conta de participação e/ou fundos de investimentos em geral.

O empreendimento desenvolvido pela Companhia foi estruturado por meio de permuta imobiliária, modalidade na qual a aquisição do terreno ocorreu mediante a entrega futura de unidades e/ou participação econômica no projeto, sem desembolso financeiro integral no momento da aquisição.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo adquiriu 1.000 quotas, com o valor nominal de R$ 1,00 cada, totalizando R$ 1 e representado 100% do capital social da companhia.

Em 31 de dezembro de 2024, considerando que o empreendimento se encontrava em fase de desenvolvimento e que a Companhia não possuía ativos imobiliários concluídos destinados à geração de renda, não foi elaborada avaliação por laudo de valor justo de seus ativos imobiliários na referida data-base.

Koge RJ Empreendimentos S.A. (“Koge”), é uma sociedade anônima com sede na Avenida Rio Branco, nº 115, sala 2001, Centro, CEP 20.040-004, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.784.199/0001-07, devidamente representada na forma de seu Estatuto Social.

A Koge tem por objeto social: (i) a incorporação de empreendimentos imobiliários; e (ii) a participação no capital social de outras sociedades e/ou empreendimentos em geral não dotados de personalidade jurídica.

A subsidiária integral da Koge, Alto Tijuca Participações S.A. ("Alto Tijuca"), é proprietária de imóvel comercial localizado na Rua Barão de Itapagipe, nº 225, Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, com área bruta locável de 42.522,99 m². O imóvel possui finalidade de geração de renda e encontra-se locado a terceiros.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo estimado do imóvel era de R$ 146.575 (2023 – R$ 70.425), conforme laudo de avaliação econômica com data-base de 31 de dezembro de 2024, elaborado pela Dexter Engenharia, empresa independente e especializada em avaliações imobiliárias, em observância às práticas e critérios aplicáveis ao mercado e à regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), considerando que o valor contábil do ativo correspondia ao valor justo apurado no laudo de avaliação, não foi identificada necessidade de reconhecimento de perda adicional por *impairment*.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detinha 2.500 quotas, representando 100% de participação no capital social da Koge. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a investida realizou distribuição de dividendos ao Fundo no montante de R$ 10.000, correspondentes à sua participação no capital social.

O investimento na Koge estava registrado pelo montante de R$ 84.470 (2023 – R$ 8.378), sendo mensurado pelo método da equivalência patrimonial. Dessa forma, o valor contábil do investimento refletia a participação do Fundo no patrimônio líquido da investida na respectiva data-base, não correspondendo necessariamente ao valor justo dos imóveis apurado nos laudos de avaliação.

Lucrum Participações S.A. ("Lucrum"), sociedade anônima com sede na Avenida Rio Branco, nº 115, sala 2001, Centro, CEP 20.040-004, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.556.867/0001-47, é devidamente representada na forma de seu Estatuto Social.

A Lucrum tem por objeto social a participação no capital social de outras sociedades, a prestação de serviços, a assessoria financeira e a incorporação de empreendimentos imobiliários.

A Lucrum é proprietária de imóvel comercial localizado na Rua São Luiz Gonzaga, nº 88, São Cristóvão, Rio de Janeiro/RJ, com área bruta locável de 17.498,00 m². O imóvel possui finalidade de geração de renda.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo estimado do imóvel era de R$ 98.487 (2023 – R$ 96.600), conforme laudo de avaliação econômica com data-base de 31 de dezembro de 2024, elaborado pela Dexter Engenharia, empresa independente e especializada em avaliações imobiliárias, em observância às práticas e critérios aplicáveis ao mercado e à regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), considerando que o valor contábil do ativo correspondia ao valor justo apurado no laudo de avaliação, não foi identificada necessidade de reconhecimento de perda adicional por *impairment*.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detinha 18.501.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Lucrum (2023 – 1.501.000 ações), representando 100% de participação em seu capital social.

O investimento na Lucrum está registrado pelo montante de R$ 14.901 em 31 de dezembro de 2024 (2023 – R$ 15.254), sendo mensurado pelo método da equivalência patrimonial. Dessa forma, o valor contábil do investimento reflete a participação do Fundo no patrimônio líquido da investida na respectiva data-base, não correspondendo necessariamente ao valor justo do imóvel apurado no laudo de avaliação.

Viçosa RJ Participações S.A. ("Viçosa"), sociedade anônima com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av Rio Branco, nº 115 sala 2001, Centro, inscrita no CNPJ/MFsob o nº 20.631.593/0001-00, devidamente representada na forma de estatuto social.

A Viçosa detinha participação indireta em um terreno localizado na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, com área total de 12.502 m². Foi realizada uma permuta física para que um projeto imobiliário fosse desenvolvido no terreno. O projeto encontra-se em fase de desenvolvimento, e os ativos e passivos da companhia refletem, na data-base, a melhor estimativa de valor justo.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo estimado do imóvel era de R$ 9.706 (2023 – R$ 12.068), conforme laudo de avaliação econômica com data-base de 31 de dezembro de 2024, elaborado pela Dexter Engenharia, empresa independente e especializada em avaliações imobiliárias, em observância às práticas e critérios aplicáveis ao mercado e à regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), considerando que o valor contábil do ativo correspondia ao valor justo apurado no laudo de avaliação, não foi identificada necessidade de reconhecimento de perda adicional por *impairment*.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detinha 20.559.900 ações ordinárias, nominativas da Viçosa (2023 – 20.559.900 ações), representando 100% de participação em seu capital social. O investimento foi adquirido pelo custo de R$ 5.023.

O investimento na Viçosa é avaliado pelo método da equivalência patrimonial, e em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido da investida encontrava-se negativo, a posição contábil do investimento foi reduzida a zero, uma vez que o Fundo não possui obrigações legais ou construtivas de realizar aportes adicionais nem assumiu compromissos de cobertura das perdas da investida. (2023 – R$ 33.853). Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a investida realizou distribuição de dividendos ao Fundo no montante de R$ 21.400, correspondentes à sua participação no capital social.

6.1.2 Avaliação de imparidade

A Administradora avalia anualmente a existência de eventos que indiquem a possibilidade da não recuperação dos valores investidos nas companhias, que são detentoras diretamente ou indiretamente de imóveis. São indicadores de não recuperação dos valores registrados: (i) dano; (ii) declínio do preço de venda; (iii) aumento da estimativa dos valores dos custos a serem incorridos; e (iv) aumento da estimativa das despesas a serem incorridas para realizar a venda.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, foram elaborados laudos de avaliação para os imóveis alvo das companhias investidas do Fundo, conforme divulgado na Nota Explicativa n° 6.1.1, elaborados pela Embrap Praxis Avaliação Patrimonial Ltda., empresa que atua no segmento de avaliação desde 1978, quando foi fundada a EMBRAP – Empresa Brasileira de Avaliação Patrimonial. E pela empresa Dexter Engenharia, empresa atuante em serviços de avaliação patrimonial desde de 1992. Os laudos foram elaborados com data-base de 31 de dezembro de 2024, e foram aprovados pela Administradora em março de 2024.

Os imóveis evidenciam a viabilidade econômica dos projetos de longo prazo. No momento, não há evidências objetivas que justifiquem a constituição de provisões de perdas sobre o valor recuperável dos investimentos.

6.2 Venda de ações a receber

ABL Duque Empreendimentos S.A., sociedade anônima com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, nº 116, 33º andar, sala 3.304, Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.013.910/0001-86, devidamente representada na forma de Estatuto Social ("Companhia").

Em 31 dezembro de 2024, o saldo da conta "Direitos a receber - venda de ações a receber" é referente a venda das ações da companhia ABL Duque Empreendimentos S.A., conforme contrato de compra e venda de ações assinado em 13 de fevereiro de 2020. O valor total de venda é de R$ 6.000, sendo que durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo manteve o saldo a receber no montante de R$ 515 não havendo recebimentos durante o exercício. Nos termos contratuais, eventuais atrasos no pagamento das parcelas estão sujeitos à atualização monetária e demais encargos previstos no contrato.

7. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da Administradora 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 recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados abaixo:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização – O Fundo desenvolve 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, entreoutras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que resultam na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidadede preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente podem impactaros negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas 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.

Risco de crédito – Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locado ou arrendado, o Fundo esta exposto aos riscos de crédito dos locatáriosou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo está sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundosde investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas podem enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo são distribuídas nos termos da Resolução CVM n° 160/22, os cotistas somente podem ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente pode se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM n° 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, há a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, a Administradora pode não encontrar imóveis-alvo atrativos dentro do perfil aque se propõe, podendo ainda a Administradora, desde que com a aprovação dos cotistas do Fundo.

Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário – A Lei nº. 9.779, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "Cofins"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª emissão de cotas para a aquisição dos imóveis-alvo que integrarão o patrimôniodo Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste 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.

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b)revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial 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 atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor dascotas do Fundo.

Riscos ambientais – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

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.

Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependem da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que são pagas pelas seguradoras podem ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador pode não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, esta eventualmente sujeito ao pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não são rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante,o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias paraa cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Risco em função da dispensa de registro: As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Resolução CVM n° 160/22, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal. Conforme indicado no Artigo 29 do regulamento do Fundo, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Distribuidor, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está representado por 102,53734070 cotas escriturais e nominativas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 1.873.676,13 (Em 2023 o patrimônio líquido era representado por 85,93388623 com valor patrimonial unitário de R$ 1.255.299,43), que representa um patrimônio líquido de R$ 192.121 (R$ 107.873 em 2023).

9. Emissão, subscrição, integralização, resgate, amortização, taxas de ingresso e saída.

A Administradora e a Gestora podem, em conjunto, deliberar pela realização de novas emissões de cotas da Classe Única, independentemente de aprovação em Assembleia.

Especial de Cotistas, observando o limite máximo de R$ 10.000.000 (dez bilhões de reais). Esse montante é atualizado anualmente pela variação acumulada positiva do índice de correção previsto no Regulamento, contada a partir da data de encerramento da primeira emissão da Classe Única. Para fins de apuração desse limite, não são consideradas as cotas emitidas na primeira emissão da Classe Única.

Subscrição e integralização

Nas cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da data da 1ª integralização de cotas, deve ser utilizado o valor da cota de fechamento em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h (dezesseis horas), será utilizado o valor da cota do dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

A integralização das cotas deve ser feita, mediante chamada de capital, (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos da Resolução CVM n° 175/22, conforme previsto em cada boletim de subscrição, e/ou (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos; e/ou (iv) bens e direitos, desde que estejam de acordo com a política de investimento do Fundo. No ato da integralização, o cotista receberá comprovante da respectiva integralização.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2024 houve a integralização de cotas no montante de R$ 21.825. (Em 2023, houve a integralização no montante de R$ 7.030.)

Resgate

Não haverá resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

Amortizações de cotas

Conforme previsto no Regulamento do Fundo, a Administradora promove, mediante instrução da Gestora, amortizações parciais ou a amortização total das cotas, a qualquer momento durante o Prazo de Duração do Fundo, na medida em que os ganhos e rendimentos auferidos em função dos investimentos e desinvestimentos realizados sejam suficientes para o pagamento da totalidade das exigibilidades e provisões do Fundo e da Classe Única, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo realizou amortizações parciais de cotas da Classe Única, totalizando o montante de R$ 20.400 (2023 – R$ 6.585), conforme deliberações aprovadas em Assembleias Gerais de Cotistas realizadas ao longo do exercício. As informações detalhadas sobre as respectivas deliberações, incluindo datas e condições das amortizações, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 19 – Atos Societários.

Taxa de ingresso e saída

Não são cobradas taxa de ingresso e/ou taxa de saída no Fundo.

10. Taxa de administração e gestão

A Administradora faz jus a uma taxa de administração pelos serviços de administração fiduciária, tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como pela escrituração das cotas emitidas. A taxa corresponde ao valor máximo mensal de R$ 10.000, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, contada a partir da data de entrada em vigor do Regulamento do Fundo.

Pela prestação dos serviços de gestão da carteira, a Gestora faz jus a uma taxa de gestão correspondente a 0,40% ao ano, sujeita à atualização anual pela variação positiva do IPCA/IBGE. A primeira atualização ocorre ao término do 12º mês contado da data da primeira integralização de cotas do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo registrou despesas com taxa de administração no montante de R$ 140 (2023 – R$ 180) e despesas com taxa de gestão no montante de R$ 544 (2023 – R$ 434), totalizando R$ 684 (2023 – R$ 614). Referidos valores foram contabilizados nas rubricas de taxa de administração e taxa de gestão da demonstração do resultado.

11. Encargos do Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	R$ mil	**% sobre PL médio**	**R$ mil**	**% sobre PL médio**
Taxa de gestão	544	0,38%	434	0,37%
Taxa de administração	140	0,10%	180	0,15%
Despesas de auditoria e custódia	117	0,08%	208	0,18%
Taxa de fiscalização da CVM	50	0,04%	13	0,01%
Outras despesas operacionais	420	0,29%	2	0,00%
	1.271	**0,89%**	**837**	**0,71%**

Para 31 de dezembro de 2024 o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R$ 142.836 (2023 - R$ 116.453).

12. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, devem distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos e ganhos de capital distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se, em regra, à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, são isentos do imposto de renda os rendimentos distribuídos a pessoas físicas, desde que o cotista não detenha participação igual ou superior a 10% das cotas emitidas pelo Fundo ou direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total dos rendimentos auferidos pelo Fundo, e que o Fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Adicionalmente, os rendimentos distribuídos a investidores estrangeiros, observadas as condições estabelecidas pela regulamentação aplicável e desde que não residentes em jurisdições de tributação favorecida, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

13. Demandas judiciais

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

14. Partes relacionadas

Conforme CPC 05 foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, ou partes a elas relacionadas no exercício/período, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	140	180
Taxa de gestão	SOD CAPITAL LTDA	Gestora	544	434

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	10	15
Taxa de gestão	SOD CAPITAL LTDA	Gestora	51	41

15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

16. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

17. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a rentabilidade percentual média das cotas do Fundo, calculada considerando o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes, foi positiva em 75,78% (2023 foi negativa em 7,26%).

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

18. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pela Gestora.

Rendimentos	**2024**	**2023**
Lucro líquido/Prejuízo dos exercícios	82.823	(8.443)
Ajuste por equivalência patrimonial de ações de companhias fechadas	(84.055)	7.695
(+) Despesas operacionais, não transitadas pelo caixa	(9)	98
Lucro (prejuízo) base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(1.240)**	**(650)**

19. Atos societários

Em 04 de novembro de 2024 através da realização da assembleia geral extraordinária, o cotista do Fundo aprovou, sem qualquer ressalva ou restrições, a amortização parcial de cotas de Fundo, equivalente ao valor bruto de R$ 14.000.

Em 14 de junho de 2024 através da realização da assembleia geral extraordinária, o cotista do Fundo aprovou, sem qualquer ressalva ou restrições, a amortização parcial de cotas de Fundo, equivalente ao valor bruto de R$ 900.

Em 24 de abril de 2024 através da realização da assembleia geral extraordinária, o cotista do Fundo aprovou, sem qualquer ressalva ou restrições, a amortização parcial de cotas de Fundo, equivalente ao valor bruto de R$ 4.000.

Em 10 de abril de 2024 através da realização da assembleia geral extraordinária, o cotista do Fundo aprovou, sem qualquer ressalva ou restrições, a amortização parcial de cotas de Fundo, equivalente ao valor bruto de R$ 500.

Em 11 de março de 2024 através da realização da assembleia geral extraordinária, o cotista do Fundo aprovou, sem qualquer ressalva ou restrições, a amortização parcial de cotas de Fundo, equivalente ao valor bruto de R$ 1.000.

20. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

Nível 1: O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2: O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3: Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Posição financeira em 31/12/2024	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de renda fixa	-	525	-	525
Total do ativo	**-**	**525**	**-**	**525**

Posição financeira em 31/12/2023	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de renda fixa	-	83	-	83
Total do ativo	**-**	**83**	**-**	**83**

21. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472. O Fundo foi adaptado a essa nova Resolução em 05 de dezembro de 2024.

Lei nº 14.754/2023

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

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou

b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

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

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

22. Eventos subsequente

Em 12 de maio de 2026, por meio da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, os cotistas do Fundo aprovaram a 7ª emissão de cotas, destinada exclusivamente aos atuais cotistas do Fundo, não estando sujeita a registro, nos termos do artigo 8º, inciso II, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022. As principais características da emissão são as seguintes:

- Valor máximo da oferta: R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- Valor mínimo da oferta: não haverá valor mínimo para a emissão;
- Preço unitário de emissão: será apurado na data de conversão das cotas;
- Preço de integralização: corresponderá ao valor da cota vigente no fechamento da data de efetiva disponibilidade dos recursos;
- Forma de integralização: as cotas subscritas serão integralizadas mediante chamadas de capital realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, em moeda corrente nacional;
- Prazo de distribuição: não aplicável, sendo a oferta encerrada automaticamente quando atingido o montante máximo da emissão.

Em 19 de dezembro de 2025, por meio da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, os cotistas do Fundo aprovaram as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, bem como a 6ª emissão de cotas do Fundo, destinada exclusivamente aos atuais cotistas, não estando sujeita a registro, nos termos do artigo 8º, inciso II, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
As principais características da emissão são as seguintes:

- Quantidade máxima de cotas emitidas: a ser apurada na data de conversão das cotas, sendo as integralizações convertidas de acordo com o valor da cota vigente na data da efetiva disponibilidade dos recursos;
- Quantidade mínima de cotas emitidas: a ser apurada na data de conversão das cotas, sendo as integralizações convertidas de acordo com o valor da cota vigente na data da efetiva disponibilidade dos recursos;
- Valor máximo da oferta: R$ 29.310.000,00 (vinte e nove milhões, trezentos e dez mil reais);
- Valor mínimo da oferta: não haverá valor mínimo;
- Preço unitário de emissão: será apurado na data de conversão das cotas;
- Preço de integralização: corresponderá ao valor da cota vigente no fechamento da data de efetiva disponibilidade dos recursos;
- Valor mínimo de investimento por investidor: não haverá valor mínimo;
- Forma de integralização: as cotas subscritas serão integralizadas mediante chamadas de capital realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, em moeda corrente nacional;
- Prazo de distribuição: não aplicável, sendo a oferta encerrada automaticamente quando atingido o limite máximo da emissão.

Em 14 de março de 2025 através da realização da assembleia geral ordinária e extraordinária, os cotistas do Fundo aprovaram, a retificação da data da 5ª emissão de cotas do Fundo, que será restrita aos atuais cotistas do Fundo.

Em 19 de fevereiro de 2025 através da realização da assembleia geral extraordinária, o cotista do Fundo aprovou, sem qualquer ressalva ou restrições, a amortização parcial de cotas de Fundo, equivalente ao valor bruto de R$ 16.000.

Em 30 de janeiro de 2025 atraves da realização da assembleia geral ordinária e extraordinária, os cotistas do Fundo aprovaram, a retificação da data da 5ª emissão de cotas do Fundo, que será restrita aos atuais cotistas do Fundo.

Roger Vicente Lima
Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável