

# **SPGM Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 53.127.942/0001-00**

**(Administrado pela OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS  
S.A. – CNPJ: 13.673.855/0001-25)**

## **Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente**

**Período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024**

## **SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 53.127.942/0001-00**

(Administrado pela OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A. – CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Demonstrações Financeiras

Período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024

### **Conteúdo**

Relatório do auditor independentes sobre as demonstrações financeiras	3 – 7
Demonstrações do balanço patrimonial	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	11
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	12 – 32

## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e quotistas do  
**SPGM Fundo de Investimento Imobiliário**  
(Administrado pela Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### Opinião

---

Examinamos as demonstrações financeiras do SPGM Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, 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 apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SPGM Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e fluxos de caixa para o período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais assuntos de auditoria

---

Principais assuntos de auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Propriedades para investimento

---

**Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:** Conforme nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía investimento em propriedades para renda, as quais foram avaliadas com base no custo de aquisição no montante de R\$ 29.183 mil, o equivalente a 94,82% de seu Patrimônio Líquido. Devido a relevância do saldo, em nosso julgamento, consideramos a valorização, a existência e a realização do investimento como assuntos relevantes para nossa auditoria.

**Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras:** Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise da escritura e matrícula do imóvel; (iii) liquidação financeira das movimentações ocorridas no período; e (iv) teste de aderência entre as informações contábeis registradas e informações divulgadas.

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 das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no período, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

## Responsabilidades da administração e da governança 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 aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a 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.

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 período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2025.

**CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S**

**CRC 2SP-048.811/O-0**



**Thiago Benazzi Arteiro**

**Contador CRC 1SP-273.332/O-9**

**SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****CNPJ: 53.127.942/0001-00**

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

**Balanco Patrimonial em 31 de dezembro de 2024****(Em milhares de Reais)**

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31 de dezembro 2024</b>		<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>31 de dezembro 2024</b>	
		<b>Valor R\$ mil</b>	<b>% sobre PL</b>			<b>Valor R\$ mil</b>	<b>% sobre PL</b>
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>3.1</b>	<b>2.056</b>	<b>6,68</b>	Taxa de administração		35	0,11
Bancos		16	0,05	Construtora a pagar		400	1,30
				Consultoria a pagar		8	0,03
<b>Aplicações financeiras de liquidez</b>		<b>2.040</b>	<b>6,63</b>	Outros valores a pagar		23	0,07
Operações compromissadas		2.040	6,63			<b>466</b>	<b>1,51</b>
<b>Outros valores e bens</b>		<b>5</b>	<b>0,01</b>				
Despesas a diferir		5	0,01				
<b>Não Circulante</b>		<b>29.183</b>	<b>94,82</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>			
<b>Propriedade para investimentos</b>		<b>29.183</b>	<b>94,82</b>	Cotas integralizadas		32.104	104,31
Prédio Comercial / Terreno	<b>5.2</b>	29.183	94,82	Resultado do período		(1.326)	4,31
						<b>30.778</b>	<b>100,00</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>31.244</b>	<b>101,51</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>31.244</b>	<b>101,51</b>

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

**SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****CNPJ: 53.127.942/0001-00**

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.673.855/0001-25

**Demonstração do resultado do período do período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024****(Em milhares de Reais)**

	<b>Período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024</b>
	<b>Valor R\$ mil</b>
<b>Resultado de Aplicações Interfinanceiras</b>	<b>78</b>
Operações compromissadas	78
<b>Despesas administrativas</b>	<b>(1.404)</b>
Taxa de administração	(231)
Taxa CVM/ANBIMA	(28)
Despesa com serviços jurídicos	(163)
Despesas com consultoria	(79)
Demais serviços técnicos	(76)
Despesas com seguro	(12)
Despesas tributárias	(199)
Despesa com conservação e manutenção de bens	(11)
Demais despesas	(605)
<b>Resultado do período</b>	<b>(1.326)</b>

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

**SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ: 53.127.942/0001-00**

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.673.855/0001-25

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024**

**(Em milhares de Reais)**

	<u>Integralização de cotas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido total</u>
<b>Saldo no início do período</b>	-	-	-
Cotas Integralizadas - moeda corrente	32.104	-	32.104
Resultado do período	-	- 1.326	- 1.326
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>32.104</b>	<b>(1.326)</b>	<b>30.778</b>

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

**SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ: 53.127.942/0001-00  
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024**  
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>Período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024</b>
	<b>Valor R\$ mil</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
Pagamento de taxa de administração	(196)
Pagamento ANBIMA/B3/CVM	(33)
Pagamento de seguro	(12)
Pagamento serviços jurídicos	(163)
Pagamento de consultoria	(71)
Pagamento de tributos	(177)
Pagamentos de uso e consumo	(11)
Demais pagamentos	(680)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(1.343)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
Aquisição de imóvel	(24.600)
Custo com material para construção	(1.391)
Pagamento de ITBI	(738)
Custo com consultoria	(1.971)
Custos cartorários	(83)
Compra - Operações compromissadas	(256.357)
Revenda - Operações compromissadas	256.435
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>(28.705)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Integralização de cotas	32.104
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>32.104</b>
<b>Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>2.056</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>2.056</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício / período</b>	<b>2.056</b>

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

**SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ: 53.127.942/0001-00  
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024**  
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

## 1 CONTEXTO OPERACIONAL

O **SPGM Fundo de Investimento Imobiliário**, foi constituído por instrumento particular datado de 06 de dezembro de 2023, iniciou suas atividades em 06 de fevereiro de 2024 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo destina-se a investidores qualificados e profissionais, conforme definição nos termos da Instrução CVM 30/21 e alterações posteriores.

O objetivo principal do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimentos do Fundo, objetivando o investimento de seu patrimônio líquido diretamente na aquisição do imóvel localizado na Alameda Gabriel Monteiro da Silva, nº 1.193, na Cidade de São Paulo – SP, objeto da Matrícula nº 90.334, do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP (“Imóvel”), no qual será implementada a construção de um empreendimento imobiliário comercial (“Empreendimento ou Ativo-Alvo”). As disponibilidades financeiras, que temporariamente, não estejam aplicadas no Ativo-Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez: Letras Hipotecárias (LH); Letras de Crédito Imobiliário (LCI); Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; Cotas de outros FII (“Cotas de FII”); cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175, não sendo permitido aplicar em derivativos, mesmo que inclusive para fins de proteção patrimonial.

Para atingir seus objetivos o Fundo conta com os seguintes agentes:

<b>Administradora e custodiante do Fundo:</b> OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ - 13.673.855/0001-25)
--

<b>Consultor:</b> SPGM Empreendimentos Imobiliários LTDA. (CNPJ 52.358.829/0001-64)
---

## 2 BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pelas Instruções nº 175/22, nº 516/11 e 192/23 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pela Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024**  
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

---

**a. Aprovação das demonstrações financeiras**

Em 27 de março de 2025, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo e autorizadas à publicação na CVM.

**b. Base de Mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros de natureza não imobiliária e as propriedades para investimentos que estão mensurados ao valor justo, conforme requerido pela Instrução CVM 516/11.

**c. Moeda Funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A Moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto cotas.

**d. Uso de Estimativas e julgamentos**

A elaboração das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos a serem apurados pelo Fundo podem divergir dessas estimativas.

**PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

**e. Caixa e Equivalente de Caixa**

Compreendem os saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação, inclusive operações compromissadas lastreadas em títulos públicos, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão de obrigações de curto prazo.

**f. Propriedades para Investimento**

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) são demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais são obtidos através de laudos de avaliação, elaborados por entidades profissionais especializadas, com qualificação reconhecida, e formalmente aprovados pela Administração do Fundo e pelos cotistas. Enquanto em construção, serão contabilizados pelo custo de aquisição.

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024**  
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

---

**g. Outros Ativos e Passivos financeiros**

Os demais ativos são demonstrados pelos seus valores de realização, incluindo, quando aplicáveis, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

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

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

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

**Ativos financeiros para negociação**

São mensurados ao valor justo por ajuste em marcação à mercado (“*Marked to Market*” – MTM), com reconhecimento de seus efeitos ao resultado do exercício e são adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

**Investimentos mantidos até o vencimento**

Ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

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

A “taxa efetiva de juros” corresponde ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de caixa estimado, 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 retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetivos coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024**  
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

---

**h. Valor Justo e redução ao valor recuperável dos ativos**

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço, para avaliar se há necessidade de reconhecimento de alguma perda por redução ao valor recuperável ou ajuste no valor do investimento. Caso exista a referida indicação, estima-se o valor a recuperar do ativo e reconhece-se a perda. Essa revisão é efetuada, no mínimo, uma vez por ano e os ajustes são reconhecidos no resultado do período.

**i. Ativos e passivos contingentes**

O reconhecimento de ativos e passivos contingentes é realizado quando o ganho ou perda for estimado como “provável” e seu valor puder ser apurado, bem como suas condições avaliadas.

Na data de transferência do Fundo, o Administrador e Gestor não identificaram tais possibilidades e, portanto, o Fundo não apresentava provisões para passivos contingentes e não havia ativos contingentes em discussão.

**j. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado**

O resultado do Fundo é apurado pelo regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados do período, independentemente do seu recebimento ou pagamento.

**k. Lucro (prejuízo por cota)**

O Lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro líquido pela quantidade de cotas em circulação.

**3 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA**

**3.1 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

O caixa e equivalente de caixa abrangem o saldo de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de 3 meses ou menos, a partir da data de contratação e que estão sujeitas a um risco insignificante de alterações no seu valor.

<b>Descrição</b>	<b>2024</b>
Conta Corrente – IF	16
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	2.040
<b>Total</b>	<b>2.056</b>

**SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ: 53.127.942/0001-00  
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024**  
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

**4 INVESTIMENTOS E PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO**

**4.1 PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO**

**4.1.1 IMÓVEL PARA RENDA – ALUGUEL**

Em 07 de fevereiro de 2024, por meio de “Escritura Pública de Venda e Compra”, a Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de administradora do Fundo (SPGM Fundo de Investimento Imobiliário), efetuou a compra de um prédio localizado na Alameda Gabriel Monteiro da Silva nº 1.193 e seu respectivo terreno, situado no 20º Subdistrito, Jardim América, no 13º Oficial Registro de Imóveis Comarca e Circunscrição Imobiliária da cidade de São Paulo, Capital, matrícula nº 90.334, pelo valor de R\$ 24.600 (vinte e quatro milhões e seiscentos mil reais). O referido imóvel possui uma área de 1.032,00m<sup>2</sup>.

Ao final do período findo em 31 de dezembro de 2024, os custos com o imóvel estavam assim representados no Balanço Patrimonial:

<b>Custos com imóvel</b>	<b>R\$</b>	<b>Valores a liquidar</b>
Aquisição	24.600	-
ITBI	738	-
Cartoriais	83	-
Consultoria	1.971	400
Material	1.791	-
<b>Total</b>	<b>29.183</b>	<b>400</b>

**4.1.2 RENDAS DE ALUGUEL**

As partes abaixo celebraram entre si o Contrato de Locação Comercial na Modalidade “Built to Suit” na data de 11 de outubro de 2023, dos quais se comprometeram a cumprir todas as cláusulas mencionadas no referido contrato:

- O SPGM Empreendimentos Imobiliários LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n. 52.358.829/0001-64, com sede no Estado de Minas Gerais, na qualidade de **Locadora Cedente**;
- O SPGM Fundo de Investimento Imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob n. 53.127.942/0001-00, representado por sua administradora, Fram Capital Distribuidora de Título e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob n. 13.673.855/0001-25, com sede no Estado de São Paulo na qualidade de **Locadora Cessionária**,
- A PBTech Comercio e Serviços de Revestimentos Cerâmicos LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.876.012/0001-06, com sede

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024**  
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

---

estabelecida às margens na cidade de Tijucas, Estado de Santa Catarina, na qualidade de **Locatária**;

- A PBG.SA sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 83.475.913/0001-91, sediada, na Cidade de Tijucas, Estado de Santa Catarina, representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de **Garantidora**.

A efetivação do contrato dependia da concretização da aquisição do imóvel, o que foi formalizado em 07 de fevereiro de 2024; das obras para o desenvolvimento e a implantação da construção do Prédio Comercial, incluindo a demolição do prédio existente no Imóvel; e subsequentemente a locação do “Prédio Comercial” à locatária, em caráter personalíssimo, em regime de locação por encomenda, pelo prazo mínimo de 20 anos, sendo que, a data inicial do contrato de locação será considerada a data de emissão do habite-se do Prédio Comercial, visando exclusivamente o atendimento das necessidades de uso da locatária.

O valor do aluguel mensal será de R\$ 450 (quatrocentos e cinquenta mil reais), que será pago ao locatário até o dia 5 do mês subsequente ao vencido. Exclusivamente nos primeiros quatro anos de locação, o valor do aluguel terá desconto, sendo:

- Nos 12 primeiros meses o valor de R\$ 390 (trezentos e noventa mil reais);
- do 13º mês até o 24º mês, o valor de R\$ 405 (quatrocentos e cinco mil reais);
- do 25º mês até o 36º mês o valor de R\$ 420 (quatrocentos e vinte mil reais);
- do 37º mês até o 48º mês, o valor de R\$ 435 (quatrocentos e trinta e cinco mil reais); e
- a partir de do 49º mês passará a vigorar o valor de R\$ 450 (quatrocentos e cinquenta mil reais).

## **5 RISCOS DO FUNDO**

### **5.1 RISCOS**

Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora e pelo Consultor Imobiliário na implantação da política de investimento descritas no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo o Consultor Imobiliário, a Gestora (se houver) ou a Administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024**  
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

---

## **5.2 GERENCIAMENTO DE RISCOS E PROVISÕES PARA PERDAS**

A Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

A estrutura de gerenciamento de riscos monitora e controla os riscos de crédito, liquidez e mercado dos fundos administrados. Sua governança é estabelecida pelo Comitê de Riscos, órgão que conta com membros da administração para deliberação dos assuntos estratégicos no que diz respeito ao apetite a riscos bem como sua mitigação. Também há uma área dedicada para a atividade de monitoramento e controles dos riscos que conta com o suporte de profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário.

Dessa forma, não poderá ser imputada ao Administrador e/ou ao Gestor qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas cotas.

## **6 POLÍTICA DE UTILIZAÇÃO DE DERIVATIVOS**

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja de, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe única.

## **7 EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS**

### **7.1 EMISSÃO E INTEGRALIZAÇÃO**

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota conforme boletins de subscrição dos investidores e os valores integralizados devem ser depositados diretamente na conta do Fundo de acordo com as chamadas de capital a serem realizadas. Na primeira emissão foram emitidas:

#### **Subclasse sênior**

3.750.000 cotas ao valor unitário de R\$ 10, totalizando o montante R\$ 37.500 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), na data de emissão das cotas seniores.

No período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, das cotas emitidas, foram integralizadas 2.622.164,9997 cotas ao custo total de R\$ 26.500 (vinte e seis milhões e quinhentos reais).

#### **Subclasse Subordinada Mezanino**

375.000 cotas ao valor unitário de R\$ 10, totalizando o montante 3.750 (três milhões e setecentos e cinquenta mil reais), na data de emissão das cotas subordinadas mezanino.

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024**  
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

---

No período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, das cotas emitidas, foram integralizadas 253.040,5390 cotas ao custo total de R\$ 2.530 (dois milhões e quinhentos e trinta mil reais).

**Subclasse Subordinada Júnior**

375.000 cotas ao valor unitário de R\$ 10, totalizando o montante 3.750 (três milhões e setecentos e cinquenta mil reais), na data de emissão das cotas subordinadas mezanino.

No período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, das cotas emitidas, foram integralizadas 307.316,7450 cotas ao custo total de R\$ 3.073 (três milhões e setenta e três mil reais).

A integralização das demais cotas, poderá ser feita (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 dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante. Na integralização de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota conforme disposto no regulamento do fundo.

## **7.2 RESGATE, AMORTIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

### **Resgate de cotas**

Não haverá resgate de cotas a não ser por liquidação do Fundo, deliberada por Assembleia Geral de Cotista.

### **Amortização de cotas do Fundo**

As cotas do Fundo poderão ser amortizadas mediante prévia: (i) aprovação em Assembleia Especial de Cotistas do Fundo; e (ii) comunicação à B3, via sistema FundosNet, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis do pagamento, fixando data de corte dos cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente. Caso haja amortização das cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, bem como as particularidades de cada Subclasse conforme o disposto no regulamento e seus apêndices.

- As Cotas Subordinadas Mezanino somente poderão ser amortizadas ou resgatadas após a amortização ou o resgate integral das Cotas Seniores.
- As Cotas Subordinadas Júnior somente poderão ser amortizadas ou resgatadas após a amortização ou o resgate integral das Cotas Seniores e das Cotas Subordinadas Mezanino.

**SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ: 53.127.942/0001-00  
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

- As Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas Mezanino serão amortizadas e resgatadas, em moeda corrente nacional, observados os prazos e os valores definidos em seus respectivos apêndices.

## 8 RENTABILIDADE

### 8.1 RENTABILIDADE DO PERÍODO

Subclasse Júnior			Rentabilidade	
Data	PL Médio	Cota Unitária	Mensal	Acumulada
28 de fevereiro de 2024	28.438	6,74	-	-
31 de março de 2024	28.069	5,35	(20,55)	(20,55)
30 de abril de 2024	28.318	3,13	(41,58)	(53,58)
31 de maio de 2024	28.208	1,46	(53,33)	(78,34)
30 de junho de 2024	28.102	-0,03	(101,77)	(100,38)
31 de julho de 2024	28.035	-1,80	6.884,20	(126,74)
31 de agosto de 2024	27.898	-3,56	97,73	(152,88)
30 de setembro de 2024	27.798	-4,02	12,70	(159,59)
31 de outubro de 2024	28.010	-3,15	(21,53)	(146,76)
30 de novembro de 2024	28.667	-6,55	107,92	(197,23)
31 de dezembro de 2024	30.150	-6,88	5,08	(202,17)

  

Subclasse Sênior			Rentabilidade	
Data	PL Médio	Cota Unitária	Mensal	Acumulada
28 de fevereiro de 2024	28.438	10,10	-	-
31 de março de 2024	28.069	10,21	1,11	1,11
30 de abril de 2024	28.318	10,37	1,59	2,72
31 de maio de 2024	28.208	10,46	0,88	3,62
30 de junho de 2024	28.102	10,57	1,07	4,73
31 de julho de 2024	28.035	10,71	1,25	6,04
31 de agosto de 2024	27.898	10,81	0,97	7,07
30 de setembro de 2024	27.798	10,93	1,10	8,25
31 de outubro de 2024	28.010	11,02	0,79	9,11
30 de novembro de 2024	28.667	11,14	1,09	10,30
31 de dezembro de 2024	30.150	11,28	1,31	11,75

  

Subclasse Mezanino			Rentabilidade	
Data	PL Médio	Cota Unitária	Mensal	Acumulada
28 de fevereiro de 2024	28.438	11,97	-	-
31 de março de 2024	28.069	12,09	0,97	19,75
30 de abril de 2024	28.318	12,26	1,38	21,40
31 de maio de 2024	28.208	12,35	0,78	22,34
30 de junho de 2024	28.102	12,47	0,94	23,49
31 de julho de 2024	28.035	12,60	1,10	24,85
31 de agosto de 2024	27.898	12,71	0,86	25,92
30 de setembro de 2024	27.798	12,84	0,97	27,15
31 de outubro de 2024	28.010	12,93	0,71	28,05
30 de novembro de 2024	28.667	12,94	0,08	28,15
31 de dezembro de 2024	30.150	13,09	1,14	29,61

**SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ: 53.127.942/0001-00  
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024**  
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

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

**Patrimônio líquido**

O patrimônio da Classe Unica, em 31 de dezembro de 2024 é composto por 3.182.522,2837 cotas, sendo 307.316,75 cotas ao valor unitário de R\$ -6,87 da Subclasse Júnior, 253.040,54 cotas ao valor unitário R\$ 13,09 da Subclasse Mezanino e 2.622.164,99 cotas ao valor unitário R\$ 11,28 da Subclasse Sênior, totalmente integralizadas, resultando em um Patrimônio Líquido de R\$ 30.778.

**Resultado apurado em 31 de dezembro de 2024**

No período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo apresentou prejuízo de R\$ (1.326).

**8.2 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO DE CAIXA**

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros financeiramente já auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos como “resultados de caixa”, a cada semestre, podem ser distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos respectivos semestres. No período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo apresentou um resultado de caixa negativo de R\$ 305, portanto, não houve distribuição.

<b>Saldo inicial</b>	-
<b>Receita de Títulos Públicos</b>	
Principal	256.357
Resgate	256.457
Rendimento	100
IRRF	(22)
<b>Rendimento Líquido</b>	<b>77,</b>
<b>Despesas</b>	
Taxa de administração	(196)
Taxa ANBIMA	(4)
Taxa consultoria	(3)
Despesas de uso e consumo	(4)
IPTU	(175)
Receitas passíveis de distribuição	77
(-) Despesas	(383)
Resultado	(305)
<b>Saldo Passível de Distribuição</b>	<b>-</b>

**9 PARTES RELACIONADAS**

**9.1 ADMINISTRAÇÃO / GESTÃO / CONTROLADORIA E CUSTÓDIA**

**SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ: 53.127.942/0001-00  
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024**  
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

A Taxa de Administração corresponde a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), atualizado monetariamente pela variação positiva do Índice de Preços do Consumidor Amplo – IPCA contado desde a data da primeira integralização de cotas do Fundo. Exclusivamente durante o período compreendido entre a data de emissão do Alvará de Construção do Empreendimento e data de emissão do Habite-se do Empreendimento, o valor mínimo mensal será de R\$ 35.

Pela prestação dos serviços de consultoria previstos no regulamento, o consultor imobiliário fará jus a uma taxa de consultoria de R\$ 1, atualizado monetariamente pela variação positiva do Índice de Preços do Consumidor Amplo – IPCA contado desde a data da primeira integralização de Cotas do Fundo.

Não serão cobradas da Classe Única ou dos cotistas, taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas ou pelo Fundo, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas.

## 9.2 ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

	31/12/2024	
	% S/ PL médio	
<b>Despesas</b>	<b>1.404</b>	<b>4,96</b>
Taxa de administração	231	0,82
Taxa CVM/ANBIMA	28	0,10
Despesa com serviços jurídicos	163	0,58
Despesas com consultoria	79	0,28
Demais serviços técnicos	76	0,27
Despesas com seguro	12	0,04
Despesas tributárias	199	0,70
Despesa com conservação e manutenção de bens	11	0,04
Demais despesas	605	2,14
<b>Patrimônio Líquido Médio</b>	<b>28.325</b>	

## 10 DEMANDAS JUDICIAIS DO FUNDO

Em 31 de dezembro de 2024, o Administrador do Fundo e seus assessores jurídicos informam não existir demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

## 11 TRIBUTOS INCIDENTES PARA O FUNDO E PARA O COTISTA

Os fundos de investimento imobiliários, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024**  
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

---

segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Poderão ser feitas distribuições mensais, as quais serão deduzidas dos resultados semestrais.

Essas distribuições estão sujeitas às incidências do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

(i) os rendimentos pagos as pessoas físicas que possuam participação no fundo em percentual igual ou menor a 10% e desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

(ii) os rendimentos forem pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal as quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%, exceto quando se tratar de pessoas físicas que possuam participação igual ou menor 10% das cotas do fundo as quais, nesse caso, são equiparadas às domiciliadas no país.

#### **Sobre a carteira do Fundo**

Conforme art. 36 da IN 1585, 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, conforme o caso 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 de letras hipotecários, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário

#### **12 OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, informamos que o Fundo, para o exercício de 31 de dezembro de 2024, contratou a CLA Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

#### **13 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES**

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora e em seu site [www.oslodtvm.com](http://www.oslodtvm.com).

#### **14 ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DO FUNDO**

Em 14 de abril de 2024, através de assembleia geral extraordinária de cotistas, foi deliberado e aprovado os seguintes temas:

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**Período de 06 de fevereiro de 2024 (data de início do Fundo) a 31 de dezembro 2024**  
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

---

- a. (i) a listagem e admissão à negociação das subclasses de Cotas de Classe Única no ambiente de Bolsa da B3 S.A.; (ii) a eleição de 1 (um) representante dos Cotistas para exercer as funções de fiscalização do Ativo Alvo, em defesa dos direitos e interesses dos referidos cotistas; e (iii) a autorização à Administradora para tomar todas as medidas necessárias para implementação das matérias.

No dia 14 de junho de 2024, por intermédio de assembleia geral extraordinária de cotistas, foi deliberado e aprovado sobre as seguintes matérias:

- (i) o potencial conflito de interesse relacionado aos prestadores de serviços do Fundo, observado o disposto no Art. 12, Inciso IV e no Art. 31 do Anexo Normativo III da Resol. CVM 175; (ii) a ratificação da contratação da SPGM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, na Rua Senador Milton Campos, nº 35, Sala 1006, Vila da Serra, CEP: 34.006-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.358.829/0001-64 (“Consultora Imobiliária”) pelo Fundo, representado por sua Administradora, já previsto como prestador do serviço de consultoria no Regulamento em vigor; e (iii) a autorização à Administradora para tomar todas as medidas necessárias para implementação das matérias.

## **15 EVENTOS SUBSEQUENTES**

Não houve evento subsequente até a data de autorização de divulgação/publicação destas demonstrações contábeis que requeira divulgação.

**Diretora e contadora do Fundo**

---

**Ariana Renata Pavan**  
Diretora

---

**Maiara de Souza Andrade**  
CRC 1SP-340876/O-9  
Contadora responsável

\* \* \*