RSM

Jacarandá Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ 35.765.889/0001-82)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Jacarandá Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	9

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:
Cotistas e Administradora do
Jacarandá Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **Jacarandá Fundo de Investimento Imobiliário** ("**Fundo**"), que compreendem o balanço patrimonial 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis do **Jacarandá Fundo de Investimento Imobiliário** pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir, intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Base para abstenção de opinião

Conforme nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía investimento em ações de companhias fechadas, no montante de R$ 144.128 mil, representando 74,71% de seu patrimônio líquido. Até o final de nossas análises, existiam limitações, as quais descrevemos a seguir: i) ausência das demonstrações contábeis das investidas auditadas em sua data base; ii) ausência dos livros de ações das companhias investidas; iii) ausência das documentações de compra e venda sobre as movimentações ocorridas no exercício; e iv) ausência dos laudos de avaliação referente ao valor justo das companhias investidas. Ainda, conforme balanço patrimonial o Fundo possuía o montante de R$ 10.500 mil, representando 5,44% de seu patrimônio líquido registrado como AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital, do qual não tivemos acesso a documentação que suporte o saldo registrado, tampouco sua classificação. Consequentemente, não nos foi possível, inclusive por meio de procedimentos alternativos de auditoria, concluir quanto à existência, valorização e realização do ativo e o resultado por eles gerado, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Conforme nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía investimento em propriedades para investimento, no montante de R$ 126.280 mil, representando 65,46% de seu patrimônio líquido.

A Administração apresentou os laudos de avaliação a valor justo na data do exercício corrente, no entanto não procedeu os ajustes necessários nas demonstrações financeiras do Fundo. Consequentemente, o ativo e o resultado do exercício estão subavaliados em R$ 7.015 mil.

Conforme balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía um saldo de valores a pagar por obrigações por aquisição de ações de companhias fechadas e saldo a integralizar, o qual perfaz os montantes de R$ 81.669 mil e R$ 7.366 mil, respectivamente, representando 46,15% do patrimônio líquido do Fundo. Até o final de nossas análises, existiam limitações, as quais descrevemos a seguir: i) ausência da memória de cálculo sobre a atualização do saldo a pagar; e ii) ausência dos contratos suportes utilizados como base para constituição dos valores a pagar. Consequentemente, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre a existência e a valorização dos referidos passivos.

Até a conclusão de nossos exames nós não obtivemos acesso a determinados documentos, sendo eles: (i) controle dos aluguéis e seus respectivos contratos; e (ii) acesso ao extrato bancário, comprovante financeiro ou outro documento que suporte os recebimentos. Desta forma, não foi possível obtermos evidências de auditoria, apropriadas e suficientes, para concluirmos sobre a: (i) valorização da receita de aluguéis, no montante de R$ 8.553 mil e (ii) ocorrência e valorização dos dividendos no montante de R$ 2.516 mil.

Ênfase

Reapresentação da demonstração dos fluxos de caixa relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Conforme nota explicativa nº 2 às demonstrações contábeis, a demonstração dos fluxos de caixa correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, estão sendo reapresentadas em virtude das razões descritas na referida nota. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração do Fundo 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 contábeis, 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.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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.

São Paulo, 08 de outubro de 2025.



Roberto Henrique Santini
Contador CRC 1SP-247.963/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

JACARANDÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.765.889/0001-82

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		**155.806**	**80,77**	**168.656**	**120,18**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**1.127**	**0,59**	**1.591**	**1,13**
Disponibilidades		**225**	**0,12**	**1**	**-**
Banco conta movimento		225	0,12	1	-
Cotas de fundos de investimento financeiros		**902**	**0,47**	**1.590**	**1,13**
Reag Referenciado DI Cash II Fundo de Investimento Renda Fixa		902	0,47	1.590	1,13
Ações de companhias fechadas	**5**	**144.128**	**74,71**	**166.759**	**118,84**
Link Properties Investimentos Imobiliários Ltda		83.250	43,15	83.250	59,33
SPE CYRELA ALPINA		27.660	14,34	27.661	19,71
SPE CYRELA ROSA		-	-	22.630	16,13
CY 2 PQNM Empreendimentos Imobiliários Ltda		12.418	6,44	12.418	8,85
Embu Investimentos Imobiliários e Participações Ltda		20.800	10,78	20.800	14,82
Outros valores a receber		**10.550**	**5,47**	**306**	**0,21**
AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital	**5**	10.500	5,44	257	0,18
Outros valores a receber		50	0,03	49	0,03
Não Circulante		**126.280**	**65,46**	**55.500**	**39,55**
Propriedade para investimento	**6**	**126.280**	**65,46**	**55.500**	**39,55**
Imóveis para renda		117.466	60,89	47.616	33,93
Ajuste de avaliação ao valor justo		8.814	4,57	7.884	5,62
Total do ativo		**282.086**	**146,23**	**224.156**	**159,73**
Passivo					
Circulante		**89.163**	**46,22**	**83.834**	**59,73**
Encargos a pagar		**89.163**	**46,22**	**83.834**	**59,73**
Taxa de administração (*)	**22**	34	0,02	34	0,02
Taxa de fiscalização CVM		13	0,01	13	0,01
Taxa de consultoria		15	0,01	15	0,01
Auditoria		63	0,03	63	0,04
Despesas cartorárias		3	-	3	-
Dividendos a repassar		-	-	1.019	0,73
Saldo a integralizar - Cyrela Alpina		7.366	3,82	-	-
Obrigações por aquisição de ações de companhia fechada		81.669	42,33	82.687	58,92
Patrimônio líquido	**10**	**192.923**	**100,00**	**140.322**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**282.086**	**146,22**	**224.156**	**159,73**

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JACARANDÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.765.889/0001-82

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração do resultado do exercício

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R$, exceto o lucro por cota)

Composição do resultado do exercício	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Propriedade para investimento	**6**	**8.706**	**6.040**
Ajuste ao valor justo		-	(800)
Rendas de aluguéis		8.553	6.840
Outros resultados		153	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**(4.471)**	**39.012**
Receita de dividendos de ações de companhias fechadas		2.516	5.740
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas		1.517	33.272
Prejuízo na venda de ações de companhias fechadas		(8.504)	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**4**	**252**	**130**
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento		252	130
Outras rendas operacionais		**1**	**-**
Reembolso de despesas		1	-
Demais despesas	**16**	**(1.286)**	**(480)**
Taxa de administração	**15**	(307)	(203)
Consultoria		(242)	(199)
Auditoria		(40)	(12)
Laudo de avaliação		-	(36)
Taxa de fiscalização CVM		(20)	(20)
Despesa de impostos		(379)	-
Despesa com ITBI		(26)	-
Despesa com prestação de serviços		(225)	-
Outras despesas administrativas		(8)	(6)
Despesas cartorárias		(39)	(4)
Resultado líquido no exercício		**3.202**	**44.702**
Quantidade de cotas emitidas		1.094.128	748.969
Lucro por cota (R$)		2,93	59,68

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JACARANDÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.765.889/0001-82

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	Cotas Integralizadas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		**63.000**	**12.250**	**75.250**
Emissão de cotas	**11**	21.470	**-**	**21.470**
Distribuição de rendimentos	**17**	-	(1.100)	**(1.100)**
Resultado líquido do exercício		-	44.702	**44.702**
Em 31 de dezembro de 2023		**84.470**	**55.852**	**140.322**
Emissão de cotas	**11**	59.880	-	**59.880**
Amortização de cotas	**11**	(11.500)	-	**(11.500)**
Estorno de Dividendos a Repassar	**17**	-	1.019	**1.019**
Resultado líquido do exercício		-	3.202	**3.202**
Em 31 de dezembro de 2024		**132.850**	**60.073**	**192.923**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JACARANDÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.765.889/0001-82

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração dos fluxos de caixa - Método Direto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R$)

	31/12/2024	31/12/2023 (Reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	8.553	7.920
Recebimento de dividendos	4.333	4.661
Aplicação em cotas de fundo de investimento	(90.264)	(17.654)
Resgate em cotas de fundo de investimento	91.204	17.417
Pagamento de ITBI	(1.227)	-
Pagamento de taxa de administração	(96)	(96)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(20)	(20)
Pagamento de auditoria	(19)	(12)
Pagamento de taxa Anbima	(5)	(4)
Pagamento de consultoria	(118)	(45)
Pagamento de taxa de gestão	(180)	(225)
Pagamento de comissões de vendas	(220)	-
Demais recebimentos e pagamentos	(478)	(79)
Caixa líquido das atividades operacionais	**11.464**	**11.862**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedade para investimento	(287.361)	(24.339)
Aquisição de cia investida	(10.998)	-
Venda de cia investida	25.124	-
Vendas de propriedade para investimento	226.281	-
Aporte para Futuro Aumento de Capital - AFAC	(12.664)	(9.892)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(59.619)**	**(34.232)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	59.880	21.470
Amortização de cotas	(11.500)	2.000
Distribuição de rendimentos para os cotistas	-	(1.100)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**48.380**	**22.370**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**224**	**0**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1	1
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	225	1
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**224**	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Jacarandá Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 18 de outubro de 2019, com prazo de duração indeterminado, nos termos da resolução CVM 175/22, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 6 de outubro de 2020 e o início de suas atividades em 6 de outubro de 2020, a partir da incorporação de cotas do Jive Ativos Imobiliários II FII, CNPJ 26.642.834/0001-94.

Destina-se exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do Artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O Fundo tem por objetivo a valorização de suas cotas, no longo prazo, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral (residenciais, corporativos ou comerciais); 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 disposições da CVM.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora) e gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da Reag Administradora de Recursos Ltda. (Gestora).

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 08 de outubro de 2025.

b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Comissão de Valores Mobiliários.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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 quando indicado.

d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis 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 reais podem divergir dessas estimativas.

e) Reapresentação do Demonstração dos Fluxos de Caixa

Alteramos o método de apresentação da Demonstração dos Fluxos de Caixa para o método direto para melhor entendimento dos valores.

3. Descrição das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas estão destacadas abaixo:

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos 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 e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação 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 ou 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.

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

3.3. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas segundo o regime contábil de competência.

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

3.5. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

3.6. Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia 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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

3.7. Provisões e ativos e passivos contingentes

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Apresentamos abaixo a composição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e 2023

		2024	2023
		Valor	
Aplicações	**Liquidez**	**Justo**	**Justo**
Disponibilidades	Depósito à vista	225	1
Cotas de fundos de investimento	Imediata	902	1.590
Total		**1.127**	**1.591**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo teve como resultado de aplicações em Fundos de investimento em renda fixa o valor de R$ 252. (R$ 130 em 2023)

5. Ações de companhias de capital fechado

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo detém ações de companhias de capital fechado em sua carteira, conforme demonstrado abaixo:

	2024		
Companhia	**Quantidade**	**Valor Justo**	**% de participação**
Link Properties Investimentos Imobiliários Ltda	71.108.940	83.250	30%
SPE CYRELA ALPINA	24.583.186	27.660	20%
CY 2 PQNM Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.958.783	12.418	20%
Embu Investimentos Imobiliários e Partic. Ltda	13.660.271	20.800	20%
Total		**144.128**	

	2023		
Companhia	**Quantidade**	**Valor Justo**	**% de participação**
Link Properties Investimentos Imobiliários Ltda	71.108.940	83.250	30%
SPE CYRELA ALPINA	24.583.186	27.661	20%
SPE CYRELA ROSA	8.912.777	22.630	20%
CY 2 PQNM Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.958.783	12.418	20%
Embu Investimentos Imobiliários e Partic. Ltda	13.660.271	20.800	20%
Total		**166.759**	

Apresentamos abaixo as movimentações ocorridas durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

	2024	**2023**
Saldo inicial	**166.759**	**86.971**
Aquisição de ações	10.998	46.516
Venda de ações	(33.628)	**-**
Prejuízo na venda de ações	(8.504)	**-**
Dividendos	6.986	**-**
Valorização	1.517	33.272
Saldo Final	**144.128**	**166.759**

Link Properties Investimentos Imobiliários Ltda.

Em 17 de maio de 2021, o Fundo firmou o Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas da Link Properties Investimentos Imobiliários Ltda, adquirindo 67.508.940 quotas pelo montante de R$ 72.900, cujo pagamento será realizado integralmente em até 48 meses da data de assinatura do instrumento.

A Link Properties Investimentos Imobiliários Ltda ("Companhia") foi fundada em 07 de julho de 2010 é uma sociedade limitada sediada na Avenida Nicolas Boer, Nº 399 localizada no bairro Parque Industrial Tomas Edson em São Paulo - SP. A Companhia tem como atividade fim a incorporação de empreendimentos imobiliários. A Companhia detém 76 conjuntos comerciais localizados na Avenida Nicolas Boer, 399 - Corporate Time - Parque Industrial Tomas Edison - São Paulo/SP.

Instrumento particular de 10º alteração e consolidação do contrato social da Link Properties Investimentos Imobiliários LTDA – 12 de dezembro de 2023

Partes:

- ANG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA
- JACARANDÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO,
- LINK PROPERTIES INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Aumento de capital social

As sócias decidem, aprovar o aumento do capital social em R$ 12.000, dividido em 12.000.000 de novas quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, passando o capital social de R$ 225.030 para R$ R$ 237.030 dividido em 237.029.798 (duzentos e trinta e sete milhões, vinte e nove mil, setecentos e noventa e oito) quotas.

A sócia ANG subscreve 8.400.000 (oito milhões e quatrocentos mil) das novas quotas acima emitidas, no valor total de R$ 8.400.

O sócio FUNDO JACARANDÁ subscreve 3.600.00 (três milhões e seiscentos) das novas quotas acima emitidas, no valor total de R$ 3.600.

Em 31 de dezembro de 2024 conforme contrato social da companhia o Fundo detém 71.108.940 cotas, o que representa 20% da participação na companhia.

Embu Investimentos Imobiliários e Participações Ltda

A Embu Investimentos Imobiliários e Participações Ltda ("Companhia") foi fundada em 17 de maio de 2021 é uma sociedade limitada sediada na Avenida Brig. Faria Lima, Nº 3600 Andar 12 sala 21 parte, localizada no bairro ITAIM BIBI em São Paulo - SP. A Companhia tem como atividade fim a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Conforme contrato social da companhia o Fundo detém 14.660.271 cotas, o que representa 20% da participação na companhia.

Em Assembleia Geral extraordinária realizada em 29 de novembro de 2022

Aumento do Capital Social. Aprovar q aumento do Capital Social da Companhia de RS59.785.044,26 (cinquenta e nove milhões, setecentos e oitenta e cinco mil, quarenta e quatro reais e vinte e seis centavos), totalmente integralizado, dividido em 68.689.728 (sessenta e oito milhões, seiscentas e oitenta e nove mil, setecentas e vinte e oito) ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal, para R$73.301.357,26 (setenta e três milhões, trezentos e um mil, trezentos e cinquenta e sete reais e vinte e seis centavos), mediante a emissão de 13.516.313 (treze milhões, quinhentas e dezesseis mil, trezentas e treze) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas, perfazendo um aumento no montante de R$13.516.313,00 (treze milhões, quinhentos e dezesseis mil, trezentos e treze reais). Referidas novas ações são, neste ato, subscritas e integralizadas pelos acionistas nas seguintes proporções:

Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital social realizados por ela no montante de R$10.813.050,00 (dez milhões, oitocentos e treze mil, e cinquenta reais), correspondendo a 10.813.050 (dez milhões, oitocentas e treze mil e cinquenta) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal; e

Jacarandá Fundo de Investimento Imobiliário, mediante capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital social realizados por ele no montante de R$2.703.263,00 (dois milhões, setecentos e três mil e duzentos e sessenta e três reais), correspondendo a 2.703.263 (duas milhões, setecentas e três mil e duzentas e sessenta e três) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Acionistas	Ações	%
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos E Participações	32.882.416	40%
Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário	32.882.416	40%
Jacarandá Fundo De Investimento Imobiliário	16.441.209	20%
Total	82.206.041	100%

Alteração da Denominação Social. Aprovar a alteração da denominação social da Companhia, que passará de "Embu Investimentos Imobiliários e Participações S.A." para "Embu Investimentos Imobiliários e Participações Ltda."

Em decorrência da deliberação tomada no item acima, aprovar a conversão das 82.206.041 (oitenta e duas milhões, duzentas e seis mil, e quarenta e uma) ações ordinárias da Companhia, todas nominativas, sem valor nominal, cada uma, as quais se encontram totalmente subscritas e integralizadas, em 73.301.357 (setenta e três milhões, trezentos e um mil, trezentas e cinquenta e sete) quotas, com valor nominal de R$1,00 (um real) cada uma, as quais são integralmente subscritas pelos acionistas na proporção de suas respectivas participações atuais capital social da Companhia. Para fins da conversão ora aprovada, os centavos foram desconsiderados no cálculo da quantidade de quotas. Assim, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, no valor de R$73.301.357,00 (setenta e três milhões, trezentos e um mil, trezentas e cinquenta e sete reais), passará a ser representado por 73.301.357 (setenta e três milhões, trezentos e um mil, trezentas e cinquenta e sete) quotas, com valor nominal de R$1,00 (um real) cada uma, assim distribuídas entre os sócios:

Quotistas	Quotas	Valor R$	%
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos E Participações	29.320.543	R$29.320.543,00	40%
Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário	29.320.543	R$29.320.543,00	40%
Jacarandá Fundo De Investimento Imobiliário	14.660.271	R$14.660.271,00	20%
Total	73.301.357	R$73.301.357,00	100%

Alteração contratual – 04 de agosto de 2023

Redução do Capital Social. Considerando não ter havido oposição de credores quirografários à redução do capital social da Sociedade por ser excessivo em relação ao seu objeto social, nos termos do Artigo 1.082, inciso II, do Código Civil, aprovada na Ata de Reunião de Sócios da Sociedade realizada em 26 de abril de 2023, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Diário Oficial, nas edições de 5 de maio de 2023, os Sócios neste ato, aprovam e homologam a redução de capital social da Sociedade no montante de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), com diminuição proporcional do valor nominal das quotas, que passa de R$1,00 (um real) para R$0,86 (oitenta e seis centavos) por quota, mediante a restituição de capital aos Sócios proporcionalmente a suas participações sociais, de modo que o capital social da Sociedade passará de R$73.301.357,00 (setenta e três milhões, trezentos e um mil, trezentos e cinquenta e sete reais) para R$63.301.357,00 (sessenta e três milhões, trezentos e um mil, trezentos e cinquenta e sete reais) (“Redução de Capital”).

Consequentemente, em decorrência da Redução de Capital, o capital social da Sociedade passará de R$73.301.357,00 (setenta e três milhões, trezentos e um mil, trezentos e cinquenta e sete reais), dividido em 73.301.357,00 (setenta e três milhões, trezentas e uma mil, trezentas e cinquenta e sete) quotas, no valor nominal de R$ 1,00 cada, para R$63.301.357,00 (sessenta e três milhões, trezentos e um mil, trezentos e cinquenta e sete reais), dividido em 73.301.357,00 (setenta e três milhões, trezentas e uma mil, trezentas e cinquenta e sete) quotas, no valor nominal de R$ 0,86 (oitenta e seis centavos) cada.

Em decorrência da Redução de Capital, os Sócios aprovaram que a restituição do capital do montante de R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) será realizada mediante o pagamento em moeda corrente nacional conforme discriminado abaixo:

- O montante de R$2.000.000,00 (dois milhões de reais) será restituído e destinado ao sócio Jacarandá;
- O montante de R$4.000.000,00 (quatro milhões de reais) será restituído e destinado à sócia Cyrela; e
- O montante de R$4.000.000,00 (quatro milhões de reais) será restituído e destinado ao sócio FII Log.

2ª Alteração Do Contrato Social – 07 de novembro de 2023

Grupamento das Quotas. Os Sócios resolvem aprovar o grupamento das quotas ao fator de 1,15797 (um vírgula um cinco sete nove sete), de modo que o capital social atual de R$63.301.357,00 (sessenta e três milhões, trezentos e um mil, trezentos e cinquenta e sete reais), dividido em 73.301.357,00 (setenta e três milhões, trezentas e uma mil, trezentas e cinquenta e sete) quotas, com valor nominal e unitário de R$0,86 (oitenta e seis centavos) cada, passará a ser dividido em 63.301.357 (sessenta e três milhões, trezentos e um mil, trezentos e cinquenta e sete) quotas, com valor nominal e unitário de R$1,00 (real) cada.

Aumento do Capital Social. Os Sócios decidem aumentar o capital da Sociedade, totalmente integralizado, no montante de R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), mediante a emissão de 5.000.000 (cinco milhões) de novas quotas da Sociedade, no valor nominal de R$1,00 (um real) cada, de modo que o capital social da Sociedade passará de R$63.301.357,00 (sessenta e três milhões, trezentos e um mil, trezentos e cinquenta e sete reais), dividido em 63.301.357 (sessenta e três milhões, trezentos e um mil, trezentos e cinquenta e sete) quotas, para R$68.301.357,00 (sessenta e oito milhões, trezentos e um mil, trezentos e cinquenta e sete reais), dividido em 68.301.357 (sessenta e oito milhões, trezentos e um mil, trezentos e cinquenta e sete) quotas, no valor nominal e unitário de R$1,00 (um real) cada.

Sendo assim, as 5.000.000 (cinco milhões) de novas quotas da Sociedade serão totalmente subscritas e integralizadas da seguinte forma, pelos Sócios, nas seguintes proporções:

- 2.000.000 (duas milhões) de quotas serão subscritas e integralizadas, na presente data, no valor total de R$ 2.000.000 (dois milhões de reais), pela Cyrela, mediante integralização em moeda corrente nacional;
- 2.000.000 (duas milhões) de quotas serão subscritas e integralizadas, na presente data, no valor total de R$ 2.000.000 (dois milhões de reais), pelo FII Log, mediante integralização em moeda corrente nacional; e1.000.000 (um milhão) de quotas serão subscritas e integralizadas, na presente data, no valor total de R$ 1.000.000 (um milhão de reais), pelo Jacarandá, mediante integralização em moeda corrente nacional.

Em 31 de dezembro de 2024 conforme contrato social da companhia o Fundo detém 13.660.271 cotas, o que representa 20% da participação na companhia.

CY 2 PQNM Empreendimentos Imobiliários Ltda

A CY 2 PQNM Empreendimentos Imobiliários Ltda ("Companhia") foi fundada em 20 de julho de 2021 é uma sociedade limitada sediada na Avenida Brig. Faria Lima, Nº 3600 Andar 12 sala 21 parte, localizada no bairro ITAIM BIBI em São Paulo - SP. A Companhia tem como atividade fim a incorporação de empreendimentos imobiliários. Conforme 1ª alteração contratual da companhia de 29 de setembro de 2022foi aprovado a alteração da denominação social de CBR 131 Empreendimentos Imobiliários Ltda para CY 2 PQNM Empreendimentos Imobiliários Ltda. Conforme contrato social da companhia o Fundo detém 5.044.616 cotas, o que representa 20% da participação na companhia.

3ª Alteração Do Contrato Social – 09 de janeiro de 2023

- ✓ Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações
- ✓ Jacarandá Fundo De Investimento Imobiliário
- ✓ Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário
- ✓ CY 2 PQNM Empreendimentos Imobiliários LTDA. (Sociedade)

Aumento do Capital Social

Os sócios decidem aumentar o capital social da Sociedade, totalmente integralizado, em R$16.776.918,00 (dezesseis milhões, setecentos e setenta e seis mil, novecentos e dezoito reais), mediante a emissão de 16.776.918 (dezesseis milhões, setecentas e setenta e seis mil, novecentas e dezoito) novas quotas da Sociedade, no valor nominal de R$1,00 (um real) cada, mediante (i) a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital social realizados pelos sócios no montante de R$6.313.000,00 (seis milhões, trezentos e treze mil reais) e (ii) o pagamento em moeda corrente nacional do montante remanescente de R$10.463.918,00 (dez milhões, quatrocentos e sessenta e três mil, novecentos e dezoito reais), conforme descrito abaixo.

Desta forma, o capital social da Sociedade passará de R$25.223.082,00 (vinte e cinco milhões, duzentos e vinte e três mil e oitenta e dois reais) para R$42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais), dividido em 42.000.000 (quarenta e duas milhões) de quotas, no valor nominal de R$1,00 (um real) cada. Sendo assim, as 16.776.918 (dezesseis milhões, setecentas e setenta e seis mil, novecentas e dezoito) novas quotas da Sociedade serão totalmente subscritas e integralizadas, da seguinte forma, pelos sócios nas seguintes proporções:

- 3.355.384 (três milhões, trezentas e cinquenta e cinco mil, trezentas e oitenta e quatro) quotas serão subscritas pela Cyrela, sendo que: (a) na presente data, 2.329.000 (dois milhões, trezentas e vinte e nove mil) quotas serão integralizadas pela Cyrela; e (b) as 1.026.384 (um milhão, vinte e seis mil, trezentas e oitenta e quatro) quotas remanescentes serão integralizadas até o dia 31 de dezembro de 2023 pela Cyrela;
- 3.355.384 (três milhões, trezentas e cinquenta e cinco mil, trezentas e oitenta e quatro) quotas serão subscritas pelo Jacarandá, sendo que: (a) na presente data, 2.329.000 (dois milhões, trezentas e vinte e nove mil) quotas serão integralizadas pelo Jacarandá; e (b) as 1.026.384 (um milhão, vinte e seis mil, trezentas e oitenta e quatro) quotas remanescentes serão integralizadas até o dia 31 de dezembro de 2023 pelo Jacarandá; e
- 10.066.150 (dez milhões, sessenta e seis mil, cento e cinquenta) quotas serão subscritas pelo FII Log, sendo que: (a) na presente data, 6.987.000 (seis milhões, novecentas e oitenta e sete mil) quotas serão integralizadas pelo FII Log; e (b) as 3.079.150 (três milhões, setenta e nove mil, cento e cinquenta) quotas remanescentes serão integralizadas até o dia 31 de dezembro de 2023 pelo FII Log.

O capital social da Sociedade é de R$42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais), dividido em 42.000.000 (quarenta e dois milhões) quotas de valor nominal e unitário de R$1,00 (um real), subscritas e parcialmente integralizadas em moeda corrente nacional, assim distribuídas entre os sócios:

Quotistas	*Quotas*	*Valor R$*	*%*
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos E Participações	*8.400.000*	*R$8.400.000,00*	*20%*
Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário	*25.200.000*	*R$25.200.000,00*	*60%*
Jacarandá Fundo De Investimento Imobiliário	*8.400.000*	*R$8.400.000,00*	*20%*
Total	*42.000.000*	*R$42.000.000,00*	*100%*

4ª Alteração Do Contrato Social – 09 de janeiro de 2023

- ✓ Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações
- ✓ Jacarandá Fundo De Investimento Imobiliário
- ✓ Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário
- ✓ CY 2 PQNM Empreendimentos Imobiliários LTDA. (Sociedade)

Aumento do Capital Social

Ato contínuo, os sócios decidem aumentar o capital social da Sociedade, totalmente integralizado, em R$ 7.628.082,00 (sete milhões, seiscentos e vinte oito mil e oitenta e dois reais), mediante a emissão de 7.628.082 (sete milhões, seiscentas e vinte oito mil e oitenta e duas) novas quotas da Sociedade, no valor nominal de RSLOO (um real) cada, mediante (i) a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital social realizados pelos sócios no montante de R$7.068.082,00 (sete milhões, sessenta e oito mil e oitenta e dois reais), e (ii) o pagamento em moeda corrente nacional do montante remanescente de R$560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais), conforme descrito abaixo.

Desta forma, o capital social da Sociedade passará de R$42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais), dividido em 42.000. 000 (quarenta e duas milhões) quotas para 49.628.082,00(quarenta e nove milhões, seiscentos e vinte e oito mil e oitenta e dois reais), dividido em 49.628 082,00 (quarenta e nove milhões, seiscentas e vinte e oito mil e oitenta e duas) quotas, no valor nominal de R$1,00 (um real) cada Sendo assim, as 7.628.082 (sete milhões, seiscentas e vinte e oito mil e oitenta e duas) novas quotas da Sociedade serão totalmente subscritas e integralizadas, da seguinte forma, pelos sócios nas seguintes proporções.

- 1.525.616 (um milhão, quinhentas e vinte e cinco mil, seiscentas e dezesseis) quotas serão subscritas pela _Cyrela, sendo que (a) na presente data, 1.413.616 (um milhão, quatrocentas e treze mil, seiscentas e dezesseis) quotas serão integralizadas pela Cyrela mediante a capitalização de adiantamentos para futura aumento de capital social realizados e (b) as 112. 000 (cento e doze mil) quotas remanescentes serão integralizadas até o dia 31 de dezembro de 2023 pela Cyrela.
- 1.525.616 (um milhão, quinhentas e vinte e cinco mil, seiscentas e dezesseis) quotas serão subscritas pelo Jacarandá, sendo que (a) na presente data, 1.413.616 (um milhão, quatrocentas e treze mil, seiscentas e dezesseis) quotas serão integralizadas pelo Jacarandá mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital social realizados, e (b) as 112 000 (cento e doze mil) quotas remanescentes serão integralizadas até o dia 31 de dezembro de 2023 pelo Jacarandá e
- 4.576.850 (quatro milhões, quinhentas e setenta e seis mil, oitocentas e cinquenta) quotas serão subscritas pelo FII LOG, sendo que (a) na presente data, 4.240.850 (quatro milhões, duzentas e quarenta mil, oitocentas e cinquenta) quotas serão integralizadas pelo FII LOG mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital social realizados, e (b) as 336.000 (trezentas e trinta e seis mil) quotas remanescentes serão integralizadas até o dia 31 de dezembro de 2023 pelo FII LOG.

5ª Alteração Do Contrato Social – 21 de setembro de 2023

As sócias decidem, nos termos do artigo 1.081 do Código Civil, aprovar o aumento do capital social em R$ 165.836,00 (cento e sessenta e cinco mil, oitocentos e trinta e seis reais), mediante a emissão de 165.836 (cento e sessenta e cinco mil, oitocentas e trinta e seis) novas quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, passando o capital social de R$ 49.628.082,00 (quarenta e nove milhões, seiscentos e vinte e oito mil, e oitenta e dois reais) para R$ 49.793.918,00 (quarenta e nove milhões, setecentos e noventa e três mil, novecentos e dezoito reais) dividido em 49.793.918 (quarenta e nove milhões, setecentas e noventa e três mil, novecentas e dezoito) quotas.

A sócia FII LOG subscreve 99.502 (noventa e nove mil, quinhentas e duas) das novas quotas acima emitidas, no valor total de R$ 99.502,00 (noventa e nove mil, quinhentos e dois reais), integralizadas em moeda corrente nacional, mediante a capitalização de créditos detidos contra a Sociedade, escriturados na conta de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital em nome da subscritora.

A sócia CYRELA subscreve 33.167 (trinta e três mil, cento e sessenta e sete) das novas quotas acima emitidas, no valor total de R$ 33.167,00 (trinta e três mil, cento e sessenta e sete reais), integralizadas em moeda corrente nacional, mediante a capitalização de créditos detidos contra a Sociedade, escriturados na conta de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital em nome da subscritora.

A sócia JACARANDÁ subscreve 33.167 (trinta e três mil, cento e sessenta e sete) das novas quotas acima emitidas, no valor total de R$ 33.167,00 (trinta e três mil, cento e sessenta e sete reais), integralizadas em moeda corrente nacional, mediante a capitalização de créditos detidos contra a Sociedade, escriturados na conta de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital em nome da subscritora.

O capital social da Sociedade é de R$ 49.793.918,00 (quarenta e nove milhões, setecentos e noventa e três mil, novecentos e dezoito reais) dividido em 49.793.918 (quarenta e nove milhões, setecentas e noventa e três mil, novecentas e dezoito) quotas de valor nominal e unitário de R$ 1,00 (um real), totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional integralmente detidas pelas sócias, acima qualificadas, conforme quadro abaixo:

QUOTISTAS	*QUOTAS*	*VALOR (R$)*	*PART. (%)*
CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	*9.958.783*	*9.958.783,00*	*20*
CYRELA DESENVOLVIMENTO LOGÍSITICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRO	*29.876.352*	*29.876.352,00*	*60*
JACARANDÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	*9.958.783*	*9.958.783,00*	*20*
TOTAL	***49.793.918***	***49.793.918,00***	***100***

Em 31 de dezembro de 2024 conforme contrato social da companhia o Fundo detém 9.958.783 cotas, o que representa 20% da participação na companhia.

Cyrela Alpina Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A Cyrela Alpina é uma sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1063, 10º andar, Mezanino, Jardim Paulista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 45.936.439/0001-69. A Sociedade tem por objetivo social: (a) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou quotista, (b) a venda e compra de imóveis próprios; (c) a locação de bens imóveis próprios; (d) o desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (e) o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais e/ou comerciais; (f) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação das unidades imobiliárias, correspondente ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratados, além da prática de todos os atos relativos à sua implantação. O prazo de duração da Sociedade será por prazo indeterminado.

Contrato de compra e venda de quotas e outras avenças – 04 de abril de 2023

- ✓ Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (Vendedor)
- ✓ Jacarandá Fundo De Investimento Imobiliário (Comprador)
- ✓ Cyrela Alpina Empreendimentos Imobiliários LTDA (Sociedade)

O Comprador deseja adquirir da Vendedora 7.401.637 quotas da Sociedade, representando 20% (vinte por cento) do capital social da Sociedade.

Preço de aquisição e pagamento: R$ 8.297

Instrumento Particular De 3ª Alteração Do Contrato Social Da Cyrela Alpina Empreendimentos Imobiliários Ltda. – 01 de agosto de 2023

- ✓ Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações
- ✓ Jacarandá Fundo De Investimento Imobiliário
- ✓ Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário
- ✓ Cyrela Alpina Empreendimentos Imobiliários LTDA (Sociedade)

Os Sócios decidem aumentar o capital social da Sociedade em R$ 10.907.741,00 (dez milhões, novecentos e sete mil, setecentos e quarenta e um reais), integralizados por meio da conversão de Adiantamento para o Futuro Aumento de Capital (AFAC) em capital, sendo R$ 8.726.193,00 (oito milhões e setecentos e vinte e seis mil e cento e noventa e três reais) pela Cyrela e R$ 2.181.548,00 (dois milhões e cento e oitenta e um mil e quinhentos e quarenta e oito reais) pelo Jacarandá.

O capital social da Sociedade é de R$ 47.915.928,00 (quarenta e sete milhões, novecentos e quinze mil e novecentos e vinte e oito reais) dividido em 47.915.928 (quarenta e sete milhões, novecentas e quinze mil e novecentas e vinte e oito) quotas no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional e bens, assim distribuído entre os sócios da seguinte forma:

Sócios	Quotas	%	Valor (R$)
CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	38.332.742	80,00%	38.332.742,00
JACARANDÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	9.583.186	20,00%	9.583.186,00
Total	47.915.928	100%	47.915.928,00

Instrumento Particular De 6ª Alteração Do Contrato Social Da Cyrela Alpina Empreendimentos Imobiliários Ltda. – 01 de dezembro de 2023

- ✓ Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações
- ✓ Jacarandá Fundo De Investimento Imobiliário
- ✓ Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário
- ✓ Cyrela Alpina Empreendimentos Imobiliários LTDA (Sociedade)

As sócias decidem, nos termos do artigo 1.081 do Código Civil, aprovar o aumento do capital social em R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), mediante a emissão de 75.000.000 (setenta e cinco milhões) novas quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, passando o capital social de R$ 47.915.930,00 (quarenta e sete milhões, novecentos e quinze mil e novecentos e trinta reais) para R$ 122.915.930,00 (cento e vinte e dois milhões, novecentos e quinze mil, novecentos e trinta reais) dividido em 122.915.930 (cento e vinte e dois milhões, novecentas e quinze mil, novecentas e trinta) quotas.

A sócia CYRELA subscreve 30.000.000 (trinta milhões) das novas quotas acima emitidas, no valor total de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), integralizadas em moeda corrente nacional, mediante integralização monetária em moeda corrente nacional.

A sócia FII LOG subscreve 30.000.000 (trinta milhões) das novas quotas acima emitidas, no valor total de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), integralizadas em moeda corrente nacional, mediante integralização monetária em moeda corrente nacional.

A sócia JACARANDÁ subscreve 15.000.000 (quinze milhões) das novas quotas acima emitidas, no valor total de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), integralizadas em moeda corrente nacional, mediante integralização monetária em moeda corrente nacional.

SÓCIO	QUOTAS	VALOR (R$)	PART. (%)
CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	49.166.372	49.166.372,00	40
CYRELA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	49.166.372	49.166.372,00	40
JACARANDÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	24.583.186	24.583.186,00	20
TOTAL	122.915.930	122.915.930,00	100

Em 31 de dezembro de 2024 conforme contrato social da companhia o Fundo detém 24.583.186 cotas, o que representa 20% da participação na companhia.

Cyrela Rosa Empreendimentos Imobiliários LTDA.

A CYRELA ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. é uma sociedade limitada empresária com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 12º andar, Sala 21 (parte), CEP 04538-132. A Sociedade tem por objetivo social: (a) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou quotista, (b) a venda e compra de imóveis próprios; (c) a locação de bens imóveis próprios; (d) o desmembramento ou loteamento de terrenos próprios; (e) o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais e/ou comerciais; (f) administrar e financiar o recebimento integral das parcelas decorrentes do preço de alienação das unidades imobiliárias, correspondente ao valor de venda, atualizações monetárias e juros contratados, além da prática de todos os atos relativos à sua implantação. O prazo de duração da Sociedade será por prazo indeterminado.

Acordo de Quotas – 04 de abril de 2023

- ✓ Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações
- ✓ Jacarandá Fundo De Investimento Imobiliário
- ✓ Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário
- ✓ Cyrela Rosa Empreendimentos Imobiliários LTDA (Sociedade)

Em 04 de abril de 2023, o Jacarandá, a Cyrela e a Sociedade celebraram um "Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças", por meio do qual o Jacarandá adquiriu 4.735.921 (quatro milhões, setecentas e trinta e cinco mil, novecentas e vinte e uma) quotas da Sociedade, representativas de 20% (vinte por cento) do capital social da Sociedade.

Quotista	Nº de Quotas	%
Jacarandá	4.735.921	20%
Cyrela	18.943.683	80%
Total	23.679.604	**100%**

Instrumento Particular De 3ª Alteração Do Contrato Social Da Cyrela Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda. – 01 de agosto de 2023

Os Sócios decidem aumentar o capital social da Sociedade em R$ 20.884.280,00 (vinte milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil e duzentos e oitenta reais) foram integralizados por meio da conversão de Adiantamento para o Futuro Aumento de Capital (AFAC) em capital, sendo R$16.707.424,00 (dezesseis milhões, setecentos e sete mil e quatrocentos e vinte e quatro reais) pela Cyrela e R$4.176.856,00 (quatro milhões, cento e setenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e seis reais) pelo Jacarandá.

O capital social da Sociedade é de R$ 44.563.885,00 (quarenta e quatro milhões e quinhentos e sessenta e três mil e oitocentos e oitenta e cinco reais) dividido em 44.563.885 (quarenta e quatro milhões e quinhentas e sessenta e três mil e oitocentas e oitenta e cinco) quotas no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional e bens, assim distribuído entre os sócios da seguinte forma:

Sócios	*Quotas*	*%*	*Valor (R$)*
CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	*35.651.108*	*80%*	*R$ 35.651.108,00*
JACARANDÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	*8.912.777*	*20%*	*R$ 8.912.777,00*
Total	*44.563.885*	*100%*	*R$ 44.563.885,00*

6ª Alteração E Consolidação do Contrato Social – 12 de abril de 2024

Aumento do Capital Social

Os Sócios, sem quaisquer ressalvas ou restrições, decidem aprovar o aumento do capital social da Sociedade dos atuais R$ 44.563.885,00 (quarenta e quatro milhões, quinhentos e sessenta e três mil e oitocentos e oitenta e cinco reais) para R$ 99.552.276,37 (noventa e nove milhões, quinhentos e cinquenta e dois mil, duzentos e setenta e seis reais e trinta e sete centavos), um aumento, portanto, no montante de R$ 54.988.391,37 (cinquenta e quatro milhões, novecentos e oitenta e oito mil, trezentos e noventa e um reais e trinta e sete centavos), mediante a emissão de 54.988.391 (cinquenta e quatro milhões, novecentas e oitenta e oito mil, trezentas e noventa e uma) novas quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, desconsiderando-se os centavos para fins da emissão das novas quotas.

Sócios	Quotas	%	Valor (R$)
CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	39.820.910	40%	R$ 39.820.910,55
CYRELA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	39.820.910	40%	R$ 39.820.910,55
JACARANDÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	19.910.456	20%	R$ 19.910.455,27
Total	99.552.276	100%	R$ 99.552.276,37

7ª Alteração e Consolidação do Contrato Social – 17 de abril de 2024

- ✓ Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações
- ✓ Jacarandá Fundo De Investimento Imobiliário
- ✓ Cyrela Desenvolvimento Logístico Fundo De Investimento Imobiliário
- ✓ Cyrela Rosa Empreendimentos Imobiliários LTDA (Sociedade)
- ✓ E ainda na qualidade de sócia ingressante da Sociedade
- ✓ MK Properties LTDA

Cessão e transferência de Quotas

O sócio Jacarandá FII, neste ato, cede e transfere, de forma onerosa, 19.910.456 (dezenove milhões, novecentas e dez mil, quatrocentas e cinquenta e seis) quotas do capital social da Sociedade e de sua titularidade, devidamente subscrita e integralizadas, com o valor nominal total de R$ 19.910.456,00 (dezenove milhões, novecentos e dez mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais), com tudo o que representam, para a sócia MK Properties.

AFAC – Aumento para Futuro Aumento de Capital

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apresentava em sua carteira o valor de R$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais) registrado como Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – AFAC, referente a aportes efetuados em sociedade investida. O referido montante não possui prazo de vencimento estabelecido, não é remunerado e será convertido em capital social da investida quando da deliberação de seu aumento de capital.

6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo detém imóveis para renda em sua carteira, conforme demonstrado abaixo:

	2024	2023
Imóvel	**Valor Justo**	**Valor Justo**
Hospital Bandeirantes (i)	52.000	52.000
Eldorado (ii)	3.500	3.500
Condomínio Diogo Moreira (Apto 381) (iii)	23.621	-
Condomínio Diogo Moreira (Apto 342) (iv)	18.379	-
Av. dos Bandeirantes (v)	4.153	-
Casa Lourenço Marques (vi)	850	-
Rua Bélgica (236) (vii)	23.777	-
Total	**126.280**	**55.500**

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

	2023		2024
Imóvel	**Saldo inicial**	**Aquisição**	**Saldo Final**
Hospital Bandeirantes (i)	52.000	-	52.000
Eldorado (ii)	3.500	-	3.500
Condomínio Diogo Moreira (Apto 381) (iii)	-	23.621	23.621
Condomínio Diogo Moreira (Apto 342) (iv)	-	18.379	18.379
Av. dos Bandeirantes (v)	-	4.153	4.153
Casa Lourenço Marques (vi)	-	850	850
Rua Bélgica (236) (vii)	-	23.777	23.777
Total	**55.500**	**70.780**	**126.280**

a) Características das propriedades para investimento

(i) **Corresponde a 100% do imóvel ocupado pelo Hospital Bandeirantes**, localizado na Avenida dos Bandeirantes, nº 633/679/658, Vila Olímpia - São Paulo - SP, registrado no 4º cartório de registro de Imóveis de São Paulo. O empreendimento é composto por 2 pavimentos, 2 subsolos, um subsolo laboratório e um mezanino e foi construído em uma área total de 2.830 m^2, que possui atualmente uma área construída de 10.108,70 m^2.

(ii) **Corresponde a 100% do imóvel Eldorado**, localizado na praça Joaquim Roberto, nº 30, Pinheiros - São Paulo - SP. O empreendimento é composto por térreo e pavimento superior e foi construído em uma área total de 363 m^2, que possui atualmente uma área construída de 605 m^2.

(iv) **Condomínio Diogo Moreira 250 (nº381**) Torre 1 – setor A Rua Diogo Moreira, nº 222, Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.977 a 3.041, Avenida Eusebio Matoso, nº 366 a 400 e Rua dos Cariris, nºs 357 a 441, Pinheiros, CEPs 05423-010, 05407-004, 05423-000 e 05422-020, na cidade e Estado de São Paulo.

(v) **Condomínio Diogo Moreira 250 (nº342**) Torre 1 – setor A Rua Diogo Moreira, nº 222, Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.977 a 3.041, Avenida Eusebio Matoso, nº 366 a 400 e Rua dos Cariris, nºs 357 a 441, Pinheiros, CEPs 05423-010, 05407-004, 05423-000 e 05422-020, na cidade e Estado de São Paulo.

(vi) **Imóvel matriculado sob o nº 93.755** perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e assim descrito e caracterizado: "Uma casa e respectivo terreno, situados à Avenida dos Bandeirantes nº 695, antiga Rua Bugio nº 344, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, que assim se descreve e caracteriza: mede o terreno 11,20ms. de frente para a citada Avenida dos Bandeirantes, por 11,00ms. nos fundos, onde confronta com Abel do Espírito Santo Gonçalves; do lado direito de quem da Avenida dos Bandeirantes olha para o imóvel, mede 22,00ms. da frente aos fundos, onde confina com os fundos dos terrenos de propriedade de Edmundo Simões Louro na extensão de 4,00ms. de Lydia Mary Judit Riedel na extensão de 4,00ms. de José Danilo de Paiva Carvalho na extensão de 4,00ms. de Leontina Barbosa da Cruz na extensão de 4,00ms., e de Waldemar Teves na extensão de 5,50ms.; do lado esquerdo de quem da citada Avenida dos Bandeirantes olha para o terreno, mede 18,50ms. Da frente aos fundos, encerrando a área total de 222,50ms2., todas as medidas mais ou menos."

(vii) **Imóvel matriculado sob o nº 145.926** perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e assim descrito e caracterizado: "Prédio nº 332 da Rua Bugio, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, constituído de um terreno com frente para a Rua Lourenço Marques, esquina da Rua Bugio, medindo 10,50m. de frente para a Rua Lourenço Marques, do lado direito de quem dessa rua olha para o imóvel, mede 19,00m., do outro lado, onde faz frente para a Rua Bugio, mede 19,80m. tendo nos fundos a largura de 4,50m., confrontando de uma lado com a Rua Bugio com a qual faz esquina, de outro lado com Frederico Vargas e nos fundos com Custódio Monteiro Lopes." Uma Casa de Morada, e seu respectivo terreno e quintal, situados na Rua Lourenço Marques Nº 304 (Trezentos E Quatro), no 28º Subdistrito Jardim Paulista, Distrito, Município, Comarca e 4ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, objeto e melhor descrito e caracterizado na matrícula 50.635 do 4º Registro de Imóveis desta Capital.

(viii) **Prédio E Respectivo Terreno, à Rua Bélgica nº 236**, no 28º subdistrito - Jardim Paulista; prédio com 400,00ms2 de área construída e terreno (lote 3 da quadra 8 do Jardim Europa) com 919,84ms2. de superfície, distante 56,90ms mais ou menos da esquina chanfrada da Rua Suécia, com as seguintes características e confrontações: tem frente para a Rua Bélgica, em curva, subentendido por uma corda de 20,50ms de extensão, dividindo por um lado, com o lote 4 do dr. Braulio O. Guedes da Silva, onde mede 49,25ms por outro lado, com o lote 2 do dr. Alfredo Ellis Machado de Oliveira, onde mede 40,40ms, sendo equidistantes, em toda a sua extensão, as linhas divisórias e, finalmente, pelos fundos, confina com o lote 16 de Affonso Vizeu.
Conforme Av.4/99.993, verifica-se que após a demolição do prédio existente, no terreno desta matrícula foi construído um prédio com 02 pavimentos e 01 subsolo, de residência unifamiliar, que recebeu o número 236 da Rua Bélgica, com área construída de 767,13m^2, conforme prova o Certificado de Conclusão nº 202-81730-00, emitido em 23 de dezembro de 2020, pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura da Cidade de São Paulo, por requerimento de 03 de fevereiro de 2021.

b) Classificação e critério adotado na mensuração

Os imóveis do fundo são edifícios de grande porte, alto padrão construtivo e com ótimas especificações técnicas. Estas características aliadas à sua localização estratégica no mercado de São Paulo e aos contratos de locação de longo prazo e com empresas de renome, tornam o empreendimento único e atrativo a investidores qualificados do segmento, como fundos privados, FII e investidores estrangeiros, por exemplo. A redução da taxa de juros e a maior proximidade de uma recuperação econômica resultou no aumento do apetite dos investidores do segmento, os quais estariam mais dispostos a aceitar rentabilidades iniciais mais baixas (em relação ao ano passado) visando a performance dos aluguéis a médio-longo prazo. Desta forma, acreditamos que o Método da Renda – Base Fluxo de Caixa Descontado possa indicar o valor de mercado mais provável caso o imóvel estivesse disponível para aquisição.

A Binswanger Brasil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

c) Aquisições do exercício

Condomínio Diogo Moreira 250 – Nº 381

Instrumento Particular De Promessa De Venda E Compra De Unidade(s) Autônoma(s)

- ✓ Even SP 121 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Vendedor)
- ✓ Jacarandá FII (Comprador)

Pela aquisição da unidade 381 do condomínio Diogo Moreira 250 Torre 1 – setor A Rua Diogo Moreira, nº 222, Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.977 a 3.041, Avenida Eusebio Matoso, nº 366 a 400 e Rua dos Cariris, nºs 357 a 441, Pinheiros, CEPs 05423-010, 05407-004, 05423-000 e 05422-020, na cidade e Estado de São Paulo.

Forma de pagamento: R$ 23.621, A forma de pagamento pactuada prevê, por faculdade do comprador, a liquidação do preço a prazo. Para exercício dessa faculdade, a atualização monetária das prestações do preço e a incidência de juros compensatórios. O preço de aquisição da unidade será pago da seguinte forma:

- ✓ R$ 500, sendo certo que referida parcela representa 2,12% (dois inteiros e doze centésimos por cento) do valor total nominal do Preço.
- ✓ R$ 1.862 pagos através de 1 (uma) única parcela, com vencimento em 30 de abril de 2024, fixa e irreajustável.
- ✓ R$ 21.259 pagos através de 9 (nove) parcelas mensais e sucessivas no valor de R$ 2.362 cada uma, vencendo-se a primeira em 20 de maio de 2024 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, fixas e irreajustáveis.

Condomínio Diogo Moreira 250 – Nº 342

Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade(s) Autônoma(s)

Even SP 121 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Vendedor)
Jacarandá FII (Comprador)

Pela aquisição da unidade 342 do condomínio Diogo Moreira 250 Torre 2 – setor A Rua Diogo Moreira, nº 222, Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.977 a 3.041, Avenida Eusebio Matoso, nº 366 a 400 e Rua dos Cariris, nºs 357 a 441, Pinheiros, CEPs 05423-010, 05407-004, 05423-000 e 05422-020, na cidade e Estado de São Paulo.

Forma de pagamento: R$ 18.379, A forma de pagamento pactuada prevê, por faculdade do comprador, a liquidação do preço a prazo. Para exercício dessa faculdade, a atualização monetária das prestações do preço e a incidência de juros compensatórios.

O preço de aquisição da unidade será pago da seguinte forma:

- ✓ R$ 500, sendo certo que referida parcela representa 2,12% (dois inteiros e doze centésimos por cento) do valor total nominal do Preço.
- ✓ R$ 1.338 pagos através de 1 (uma) única parcela, com vencimento em 30 de abril de 2024, fixa e irreajustável.
- ✓ R$ 16.541 pagos através de 9 (nove) parcelas mensais e sucessivas no valor de R$ 1.838 cada uma, vencendo-se a primeira em 20 de maio de 2024 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, fixas e irreajustáveis.

Imóvel - Avenida dos Bandeirantes

Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis – 27 de junho de 2024

- ✓ Yoshimiti Matsusaki (Vendedor)
- ✓ Marcos Bonfá Saraiva (Vendedor)
- ✓ Solange Guarnieri Ribas Saraiva (Vendedor)
- ✓ Jacarandá Fundo De Investimento Imobiliário (Comprador)

Os imóveis abaixo descritos são objeto do presente instrumento:

- ✓ Imóvel matriculado sob o nº 93.755
- ✓ Imóvel matriculado sob o nº 145.926

Forma de pagamento: Os Vendedores comprometem-se a vender os imóveis já descritos à Compradora pelo preço certo e fixo de R$ 4.000.000,00 (Quatro milhões de reais) com pagamento da seguinte forma:

- ✓ R$ 750, a título de sinal e princípio de pagamento, pagos no ato da assinatura do presente instrumento;
- ✓ R$ 3.250, a título de quitação integral do preço aos Vendedores no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da assinatura deste instrumento, cuja quitação ocorrerá no ato da outorga da escritura de venda e compra e posse dos imóveis. O prazo ora avençado dependerá da entrega e análise, pela Compradora, da documentação complementar, ou seja, se os Vendedores entregarem os documentos previstos neste instrumento, de forma satisfatória, a critério da Compradora.

Imóvel – Rua Lourenço Marques nº 304

Contrato de compra e Venda – 06 de junho de 2024

- ✓ Antonio Eugenio Vilas Boas (Vendedor)
- ✓ Maria Do Perpétuo Socorro Gusmão Amorim (Vendedor)
- ✓ Jacarandá Fundo De Investimento Imobiliário (Comprador)

Forma de pagamento: R$ 850 de forma a vista.

Imóvel Rua Bélgica nº 236

Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis – 13 de agosto de 2024

- ✓ Daniel Bresser Srour (Vendedor)
- ✓ Jacarandá Fundo De Investimento Imobiliário (Comprador)

Forma de pagamento: O preço justo, certo e final por quanto as Partes contratantes ajustaram o presente Compromisso é o de R$ 23.000, a ser pago da seguinte forma:

- ✓ A título de sinal e princípio de pagamento, até 20 de agosto de 2024, desde que apresentados os documentos elencados no contrato, a quantia de R$ 4.000;
- ✓ Até a data de 07/10/2024, em ato concomitante à assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel ("Instrumento Definitivo"), a quantia de R$ 19.000 a ser paga por meio de recursos próprios.

7. Receita de aluguéis

As unidades de locações das propriedades para investimento referem-se ao hospital BDW SP Ltda. e a Escola St. Nicholas Anglo-Brasileira de Educação S/C Ltda. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos, carências concedidas e linearização.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo registrou receitas de aluguéis no montante de R$ 8.553 (R$ 6.840 em 2023) e está apresentado em "Propriedades para investimento – rendas de aluguéis" na demonstração do resultado do exercício.

8. Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

9. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora, Gestora e do Consultor Imobiliário 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 a Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

a) Principais fatores de riscos:

I. Risco de crédito: Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

II. Fatores macroeconômicos relevantes: Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País.

As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;
b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
c. flutuações cambiais;
d. inflação;
e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
f. política fiscal;
g. instabilidade social e política; e
h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

III. **Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas:** As regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, 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.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que "caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital" ("Decisão de 21.12.2021"). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

IV. Riscos jurídicos: Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras.

Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

V. Risco de mercado: O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

VI. Risco de desvalorização do imóvel: Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

VII. Riscos relativos às receitas mais relevantes: Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

VIII. Inexistência de garantia de eliminação de riscos: A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

IX. Risco tributário: De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário 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 (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

X. Risco de liquidez: Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

b) Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

I. Risco de crédito: A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.
II. Risco de liquidez: Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

III. Risco de mercado: Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, 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.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

10. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo é formado por cotas, inicialmente, em classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, escriturais e nominativas e conferem a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres, conforme descrito no regulamento do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido é de R$ 192.923, representado por 1.094.128,464640 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 176,325959.

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido é de R$ 140.322, representado por 748.969 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R$ 187,353576.

11. Emissão e resgate de cotas

a. Emissão

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas deve dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, houve a emissão de 345.159,127004 novas cotas, pelo montante de R$ 59.880 (162.600 novas cotas, pelo montante de R$ 21.470 em 2023).

b. Resgate e amortização de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei no 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 houve amortização de cotas no montante de R$ 11.500 (Em 2023 não houve amortizações e/ou resgates de cotas).

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade apurada com base na variação da cota, desconsiderando o efeito da distribuição de rendimentos, quando houver, e o patrimônio líquido médio no exercício:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo %
Exercício findo em 31.12.2024	150.618	176,325959	(5,89)
Exercício findo em 31.12.2023	77.142	187,353576	45,99

		Rentabilidade em %		
Data	Valor da cota (R$)	Mensal	Acumulada	PL médio
31/12/2023	187,353576			
31/01/2024	148,550058	(20,71)	(20,71)	138.492
29/02/2024	190,636602	28,33	1,75	115.502
31/03/2024	192,112499	0,77	2,54	143.933
30/04/2024	168,572160	(12,25)	(10,02)	139.060
31/05/2024	169,243975	0,40	(9,67)	127.944
30/06/2024	170,910933	0,98	(8,78)	138.740
31/07/2024	171,592618	0,40	(8,41)	141.994
31/08/2024	172,788441	0,70	(7,77)	152.503
30/09/2024	173,962196	0,68	(7,15)	159.740
31/10/2024	174,945789	0,57	(6,62)	171.000
30/11/2024	175,574742	0,36	(6,29)	185.363
31/12/2024	176,325959	0,43	(5,89)	192.140

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

13. Negociação das cotas

O Fundo não tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.

14. Prestadores de serviços

Os serviços de administração, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria são prestados pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o serviço de gestão da carteira do Fundo é prestado pela Reag Administradora de Recursos Ltda.

15. Remuneração da administração e gestão

a. Taxa de administração e gestão

Pela prestação dos serviços incluindo as atividades de administração, gestão, escrituração de cotas, tesouraria, controladoria, o Fundo deverá pagar mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, uma Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R$ 8 (oito mil reais) ou valor anual de R$ 96 (noventa e seis mil reais), valor este que será atualizado anualmente a contar da data da primeira integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE – IPCA, no período.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 307 (R$ 203 em 2023).

b. Taxa de performance

O regulamento do Fundo não prevê o pagamento de taxa de performance.

16. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 12, são os seguintes:

	2024		2023	
	Encargos	**% s/ PL médio**	**Encargos**	**% s/ PL médio**
Taxa de administração	(307)	(0,20)	(203)	(0,26)
Consultoria	(242)	(0,16)	(199)	(0,26)
Auditoria	(40)	(0,03)	(12)	(0,02)
Laudo de avaliação	-	-	(36)	(0,05)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(0,01)	(20)	(0,03)
Despesa de impostos	(379)	(0,25)	-	-
Despesa com ITBI	(26)	(0,02)	-	-
Despesa com prestação de serviços	(225)	(0,15)	-	-
Outras despesas administrativas	(8)	(0,01)	(6)	(0,01)
Despesas cartorárias	(39)	(0,03)	(4)	(0,01)
Total	**(1.286)**	**(0,85)**	**(480)**	**(0,62)**
Patrimônio líquido médio	**150.618**		**77.174**	

17. Política de distribuição de resultados

De acordo com o Artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o Fundo deve efetuar a distribuição, em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos e apurados segundo regime de caixa. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

O Fundo pode, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado contábil	**3.921**	**44.702**
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado		
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	-	800
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de cia fechadas	(1.517)	(33.272)
Prejuízo na venda de companhias fechadas	8.318	-
Despesas registradas não pagas no exercício		
(=) Resultado ajustado	**10.722**	**12.230**
Rendimentos a distribuir – 95%	10.186	11.619
Rendimentos provisionados no exercício	-	(1.100)
(=) Saldo pendente de distribuição	**10.186**	**10.519**
(=) Total dos rendimentos pagos aos cotistas	**-**	**1.100**
Rendimentos apurados no período anterior	1.100	-
Rendimentos apurados no exercício corrente	-	1.100

A respeito da destinação dos recursos referentes ao resultado líquido apurado no exercício de 2024, destacamos que parte dos recursos foram utilizados para reinvestimento no Fundo.

Em 31 de dezembro de 2024, não houve distribuição de dividendos (Em 2023 houve distribuição de rendimentos no montante de R$ 1.100).

18. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora.

A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

19. Hierarquia de valor justo

Divulgamos abaixo as mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Ações de companhias fechadas	5	-	-	144.129
Propriedade para investimento	6	-	-	126.280

		2023		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Ações de companhias fechadas	5	-	-	166.759
Propriedade para investimento	6	-	-	55.500

20. Legislação tributária

a. Tratamento tributário do Fundo

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

b. Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 e alterações posteriores estendeu os benefícios do inciso III, art. 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
(ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

21. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

22. Partes Relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
31 de dezembro de 2024				
Taxa de administração	34	307	Reag DTVM S.A.	Administradora
31 de dezembro de 2023				
Taxa de administração	34	203	Reag DTVM S.A.	Administradora

23. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral ordinária de cotistas realizada em 12 de abril de 2024, foram deliberados os seguintes assuntos:

Os Cotistas presentes aprovaram, sem qualquer restrição e/ou ressalva a não distribuição de rendimentos correspondentes ao 1º (primeiro) trimestre de 2022 no montante de R$ 1.019.319,25 (um milhão dezenove mil trezentos e dezenove reais e vinte e cinco centavos), no âmbito do antigo administrador.

Em Assembleia Geral ordinária de cotistas realizada em 24 de abril de 2024, foram deliberados os seguintes assuntos:

(i) a amortização de Cotas do Fundo no valor líquido de R$ 11.500 a ser realizada em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir da presente data, permanecendo inalterado o número de Cotas emitidas pelo Fundo; e
(ii) a autorização para que a Administradora do Fundo tome todas as medidas necessárias para efetivação da respectiva operação, eximindo-a de quaisquer responsabilidades em qualquer sentido.

Em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas realizada em 12 de junho de 2024, foram deliberados os seguintes assuntos:

(i) aquisição do imóvel objeto da matrícula nº 50.63 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, Rua Lourenço Marques, n.º 304, alienado pelo montante de R$ 850, conforme Escritura de Venda e Compra, que tem como outorgantes o Sr. Antonio Eugenio Vilas Boas e a Sra. Maria do Perpétuo Socorro Gusmão Amorim;
(ii) A autorização para que a Administradora pratique todos os atos necessários para a efetivação das deliberações aprovadas neste instrumento.

24. Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas realizada em 13 de janeiro de 2025, foram deliberados os seguintes assuntos:

(i) a substituição da gestora do Fundo, com os serviços essenciais de gestão passando a ser prestados pela REAG PORTFOLIO SOLUTIONS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.954.141/0001-70, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.701, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 21244, expedido pela CVM em 26 de setembro de 2023;
(ii) a segregação das taxas de administração, gestão e custódia previstas no regulamento do Fundo, em adaptação à Resolução CVM 175.
(iii) consolidar o regulamento do Fundo, para contemplar as alterações decorrentes dos itens (i) e (ii);
(iv) aprovar que a parcela do patrimônio que, temporariamente, não estiver aplicada em ativos imobiliários, pode ser aplicada em cotas dos fundos REAG REFERENCIADO DI CASH II FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA (CNPJ/MF 55.897.551/0001-91) e MONEY MARKET FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA (CNPJ/MF 43.740.839/0001-79), ambos geridos por entidades relacionadas à Administradora e/ou à Gestora do Fundo, ficando tais atos, nos termos do artigo 31, inciso V, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, expressamente aprovados, observando-se, entretanto, os limites de enquadramento da carteira nos termos do Regulamento do Fundo. Ficam ratificados pelos cotistas os atos praticados pela Gestora/Administradora até a presente data envolvendo aplicações nos termos acima;

(v) a autorização para que a Administradora do Fundo pratique todos os atos necessários à efetivação das deliberações, caso aprovadas.

Em Assembleia Geral Extraordinária de cotista realizada em 29 de agosto de 2025, foram deliberados os seguintes assuntos:

(i) a amortização de Cotas de principal e juros de R$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) a ser realizada em até 2 (dois) dias úteis, contados a partir da presente data, permanecendo inalterado o número de Cotas emitidas pelo Fundo; e
(ii) a autorização para que a Administradora do Fundo tome todas as medidas necessárias para efetivação da respectiva operação, eximindo-a de quaisquer responsabilidades em qualquer sentido.

25. Outros assuntos

Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022

Em 23 de dezembro de 2022, foi publicado pela CVM a Resolução nº 175, conforme alterada pelas Resoluções CMV nº 181/23, nº 184/2023, nº 187/2023, nº 200/2024, nº 206/2024 e nº 214/2024, que 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 de investimentos.

A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 356/01 e entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução

Marcos Ferreira Costa
Diretor responsável

Alan Venturini Souza
Contador 1SP-302045/O-3