Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação

CNPJ: 12.969.125/0001-03

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ nº: 00.360.305/0001-04)

Demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balanço patrimonial	8
Demonstração dos resultados	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	11
Notas explicativas às demonstrações contábeis	12

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Ao Cotista e à Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação

São Paulo – SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação ("Fundo"), (administrado pela Caixa Econômica Federal) 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.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalvas", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião com ressalvas

Ausência de evidências suporte no teste de recuperabilidade dos investimentos em instrumentos de dívidas

Conforme mencionado na Nota Explicativa n° 5 às demonstrações contábeis, o Fundo possui participação na Sociedade de Propósito Específico – SPE Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda, caracterizada como instrumento de dívida, no montante de R$ 6.014 mil em 31 de dezembro de 2024 (R$ 44.285 mil em 2023), que representam 3,81% do patrimônio líquido do Fundo nessa data (21,43% em 2023) , para as quais tivemos acesso ao estudo de avaliação do valor recuperável, elaborado por avaliador independente, entretanto, não nos foram apresentadas as evidências suporte relacionadas a algumas informações e premissas incluídas no estudo. Consequentemente, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para confirmar a adequação da análise de recuperabilidade destes créditos, e não nos foi possível fazê-lo por meio da aplicação de procedimentos alternativos de auditoria. Consequentemente, não nos foi possível determinar se havia a necessidade de ajustes nos saldos de investimentos em instrumentos de dívidas e do patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024 e

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

2023, e nem sobre o resultado por eles gerados ao Fundo nos exercícios findos nessas datas, em relação a esse assunto.

Conforme mencionado na Nota Explicativa n° 5 às demonstrações contábeis, o Fundo também possui participações nas Sociedades de Propósito Específico – SPEs Alto da Glória Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Debens-RJ Dr. Sardinha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. , caracterizadas como instrumentos de dívida, no montante de R$ 36.574 mil em 31 de dezembro de 2024 (R$ 39.609 mil em 2023), que representam 23,14% do patrimônio líquido do Fundo nessa data (18,98% em 2023), para as quais tivemos acesso ao estudo de avaliação do valor recuperável para essa data, elaborado por avaliador independente, entretanto, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não nos foram apresentadas as evidências suporte relacionadas a algumas informações e premissas incluídas no estudo, tais como as informações financeiras auditadas das companhias investidas. Consequentemente, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes para confirmar a adequação da análise de recuperabilidade destes créditos no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e não nos foi possível fazê-lo por meio da aplicação de procedimentos alternativos de auditoria. Nossa opinião com ressalvas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 conteve ressalva em relação a esse assunto. Consequentemente, não nos foi possível determinar se havia a necessidade de ajustes nos saldos de investimentos em instrumentos de dívidas e do patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2023, e nem sobre o resultado por eles gerados ao Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, em relação a esse assunto.

Contas a receber do empreendimento Condomínio Paris - Sorocaba

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, os valores a serem recebidos em decorrência do investimento no empreendimento Condomínio Paris Incorporação, Construção e Administração Ltda. ("Condomínio Paris – Sorocaba") no montante R$ 34.391 mil em 31 de dezembro de 2024 (R$ 31.468 em 2023), tem por base Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças, no qual retrata o desfazimento da relação societária entre as partes e estabelece um novo acordo para pagamento do saldo remanescente em 14 parcelas mensais, onde a primeira parcela venceria em 16 de abril de 2018. Até o término do nosso exame, não obtivemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre a recuperabilidade deste crédito em 31 de dezembro de 2024 e 2023, e portanto não nos foi possível concluir sobre sua adequada apresentação e realização. Nossa opinião com ressalvas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 também conteve ressalva em relação a esse assunto. Consequentemente, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustes nas rubricas de valores a receber e do patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, nem sobre o resultado dos exercícios findos nessas datas, em relação a esse assunto.

Ausência de conciliação dos pagamentos judiciais de investidas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5b.(i), (ii) e (iii) as demonstrações contábeis da Viva Cidade Tucurui Incorporadora SPE Ltda. (“Viva Tucurui”), Colors Home Art SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Colors Home”) e Sipavale Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“Sipavale”), em conjunto “Empresas investidas”, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, foram emitidas acompanhadas do relatório dos auditores independentes que conteve ressalva em relação à ausência de conciliação dos pagamentos judiciais de natureza cível, classificados por seus assessores jurídicos com prognósticos de perda provável e possível. No processo de confirmação externa, junto aos assessores jurídicos de cada uma das Empresas investidas, foi informado o montante de R$ 4.821 mil referentes aos depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2024 e R$ 2.472 mil em 31 de dezembro de 2023, para os quais não nos foram apresentados os respectivos extratos bancários, nem o controle de conciliação e, também, não foram realizados os devidos registros contábeis. Em decorrência desse assunto, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustes nas demonstrações contábeis das referidas investidas do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 em relação a esse assunto. Nossa opinião com ressalvas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 também conteve ressalva em relação a esse assunto. Consequentemente, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustes nos saldos dos investimentos nas investidas Viva Tucurui, Colors Home e Sipavale, e do patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, nem sobre o resultado dos exercícios findos nessas datas, em relação a esse assunto.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Recuperabilidade do contas a receber e reconhecimento de receita de companhia investida

Conforme mencionado na nota explicativa n° 5 (iv) às demonstrações contábeis, o Fundo possui investimento no Condomínio Residencial Ecopark Ltda. (“Ecopark”). As demonstrações contábeis da Ecopark referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram emitidas e acompanhadas do relatório dos auditores independentes que conteve ressalva em relação ao saldo de contas a receber advindos da venda de unidades imobiliárias no montante de R$ 29 em 31 de dezembro de 2024 e R$ 5.109 mil em 31 de dezembro de 2023, compostos por: (i) valores a receber de clientes no montante de R$ 2.066 mil e R$ 6.192 mil, respectivamente e (ii) provisão para créditos de liquidação duvidosa de R$ 2.037 mil e R$ 1.083 mil, respectivamente. Até o término do nosso exame, não obtivemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre a razoabilidade destes saldos, especialmente no que se refere à sua existência, recuperabilidade e à adequação dos critérios adotados para constituição da provisão para perdas com créditos de liquidação duvidosa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, e portanto não foi possível concluir sobre sua adequada apresentação e realização. Nossa opinião com ressalvas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 também conteve ressalva em relação a esse assunto. Consequentemente, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustes nos saldos de contas a receber e no patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, nem sobre os correspondentes efeitos nos resultados dos exercícios findos nessas datas, em relação a esse assunto.

O relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras da Ecopark também conteve ressalva em relação à apuração durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 de receitas decorrentes do recebimento das unidades comercializadas, não atentando-se para o conceito do regime de competência, conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis para pequenas e médias empresas. Nossa opinião com ressalvas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 também conteve ressalva em relação a esse assunto. Consequentemente, a receita bruta estava apresentada a maior em R$ 435 mil e R$ 2.210 mil nos exercícios de 2024 e 2023, respectivamente, e os resultados dos exercícios estavam igualmente superavaliados nesses mesmos montantes.

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

Ênfase - Incerteza relevante relacionada à continuidade operacional de Empresas investidas

Conforme detalhado na nota explicativa nº 5b.(ii) e (iii) às demonstrações contábeis, o Fundo detém investimentos na Colors Home Art SPE Empreendimentos Ltda e Sipavale Empreendimentos Imobiliários Ltda. Os relatórios de auditoria sobre as demonstrações contábeis da Colors Home e Sipavale para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contiveram seção de incerteza relevante sobre a continuidade operacional dessas companhias investidas. Nossa opinião não está, adicionalmente, ressalvada em relação à esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Com exceção dos assuntos descritos na seção intitulada "Base para opinião com ressalvas", não existem outros principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração 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 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.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócios do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração do Fundo, determinamos aqueles que

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

São Paulo, 8 de maio de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda

CRC 2SP-014428/O-6



Rodrigo Cruz Bassi

Contador CRC 1SP261156/O-7

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação
(CNPJ nº 12.969.125/0001-03)
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)
(CNPJ nº 00.360.305/0001-04)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais

Ativo	Nota explicativa	2024	% sobre PL	2023	% sobre PL
Circulante		**116.953**	**74,83**	**112.134**	**53,75**
Caixa e equivalente de caixa		82.562	52,83	80.666	38,67
Disponibilidade		7	-	7	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez	4	82.555	52,83	80.659	38,67
Outros créditos		34.391	22,00	31.468	15,08
Valores a receber	6	34.391	22,00	31.468	15,08
Não Circulante		**55.435**	**35,47**	**97.078**	**46,52**
Investimento em Sociedades de Propósito específico - SPE		53.427	34,19	95.313	45,67
Participação em sociedades de propósito específico - instrumento de dívida	5.a	145.104	92,84	129.660	62,14
(-) Perda estimada por valor recuperável	5.a	(102.336)	(65,47)	(45.586)	(21,85)
Participação em sociedades de propósito específico - instrumento patrimonial	5.b	49.671	31,78	47.870	22,94
Equivalência patrimonial	5.b	(39.012)	(24,96)	(36.631)	(17,56)
Investimentos		2.008	1,28	1.765	0,85
Imóveis	7	2.008	1,28	1.765	0,85
Total do ativo		**172.388**	**110,30**	**209.212**	**100,27**

Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2024	% sobre PL	2023	% sobre PL
Circulante		**16.090**	**10,30**	**570**	**0,27**
Taxa de Gestão	13	28	0,02	233	0,11
Taxa de Administração	13	129	0,08	118	0,06
Demandas judiciais	16	2.950	1,89	-	-
Antecipação Acordo Judicial	5 ii e iii e 21	12.638	8,09	-	
Outros valores a pagar		345	0,22	219	0,10
Patrimônio Líquido	10	**156.298**	**100,00**	**208.642**	**100,00**
Cotas integralizadas		500.000	319,90	500.000	239,65
Lucros acumulados		143.274	91,67	184.579	88,47
Amortização de cotas		(476.382)	(304,79)	(476.382)	(228,33)
Distribuição de resultados		(11.039)	(7,06)	-	-
Ajuste de adoção inicial		445	0,28	445	0,21
Total do passivo e patrimônio líquido		**172.388**	**110,30**	**209.212**	**100,27**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação
(CNPJ nº 12.969.125/0001-03)
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)
(CNPJ nº 00.360.305/0001-04)

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

Composição do resultado do exercício	Nota explicativa	2024	2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(40.647)	4.217
Resultado com participação em sociedades de propósito específico - instrumento de dívida		18.484	12.759
Equivalência patrimonial em sociedades de propósito específico - instrumento patrimonial	5.b	(2.381)	(91)
(-) Perdas estimadas por redução no valor recuperável		(56.750)	(8.451)
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		**(40.647)**	**4.217**
Outros Ativos Financeiros		**7.927**	**9.837**
Apropriação de rendimentos		7.790	9.837
Outros		137	-
Outras Receitas/Despesas		**(8.585)**	**(7.889)**
Despesa de Taxa de Administração	13	(1.436)	(1.407)
Despesa de Taxa de Gestão	13	(719)	(2.751)
Depesas do Sistema Financeiro		(125)	(123)
Despesa de Serviços Técnicos Especializados		(1.421)	(1.293)
Despesa de Taxa de Controladoria		(40)	(39)
Despesas Tributárias	14	(1.752)	(2.213)
Outras despesas operacionais		(3.050)	(7)
Outras Despesas Administrativas		(42)	(56)
Resultado líquido do exercício		**(41.305)**	**6.165**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstração das mutações do patrimonio liquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	Cotas subscritas	Ajuste de adoção inicial	Amortização de cotas	Distribuição de resultados	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022	**500.000**	**445**	**(476.382)**	**-**	**178.414**	**202.477**
Lucro do exercício	-	-			6.165	6.165
Em 31 de dezembro de 2023	**500.000**	**445**	**(476.382)**	**-**	**184.579**	**208.642**
Prejuízo do exercício					(41.305)	(41.305)
Distribuição de resultados (Nota 11)				(11.039)		(11.039)
Em 31 de dezembro de 2024	**500.000**	**445**	**(476.382)**	**(11.039)**	**143.274**	**156.298**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	**2024**	**2023**
Rendas de aplicações interfinanceiras de liquidez	7.790	9.837
Pagamento de IR sobre aplicações interfinanceiras de liquidez	(1.753)	(2.213)
Pagamento da taxa de administração	(1.416)	(1.419)
Pagamento de taxa de gestão	(924)	(2.783)
Demais pagamentos	(1.599)	(1.523)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**2.098**	**1.899**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de participação em Sociedades de Propósito Específico	(1.801)	(1.340)
Recebimento de Antecipação Acordo Judicial	12.638	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	**10.837**	**(1.340)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Distribuição de Resultado	(11.039)	-
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	**(11.039)**	**-**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.896	559
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	80.666	80.107
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	**82.562**	**80.666**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação (“Fundo”), administrado pela Caixa Econômica Federal, iniciou as atividades em 31 de maio de 2012, sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração de seis anos contados a partir da data da primeira integralização de cotas, o qual pode ser alterado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do regulamento do Fundo e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, tendo sido aprovado seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) por meio do Ofício/CVM/SIN/GIE/nº 2.232, de 21 de julho de 2011.

A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 1º de junho de 2016 deliberou a prorrogação do prazo de duração do Fundo para 139 meses contados a partir da data da primeira integralização de cotas, ou seja, até 30 de dezembro de 2023.

A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 27 de dezembro de 2023 deliberou a prorrogação do prazo de duração do Fundo que passou a ser até 30 de dezembro de 2028.

O Fundo tem por objeto investir na realização de empreendimentos imobiliários residenciais, de unidades enquadradas nas regras do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, de acordo com o disposto no regulamento e na Resolução nº 578, de 2 de dezembro de 2008, do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

A totalidade das cotas do Fundo é de titularidade do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), registradas no SF – Módulos de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais normas e orientações emanadas da CVM.

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais

próximo, exceto quando indicado de outra forma, bem como foram elaboradas no curso normal dos negócios.

A emissão das demonstrações contábeis foi aprovada pela Administração em 8 de maio de 2026.

3. Resumo das principais práticas contábeis materiais

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

b) 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 e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Mensuração subsequente de instrumentos financeiros

Após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado e aplica, se for o caso, os requisitos de redução ao valor recuperável.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.
- **Aplicações interfinanceiras de liquidez:** as operações compromissadas se referem à compra de títulos com o compromisso de venda em data futura com rentabilidade ou parâmetro de remuneração estabelecido na data da contratação, ou seja, são aplicações financeiras, com lastro de títulos públicos federais, sendo realizadas sempre com instituições financeiras do mercado.
- **Ativos financeiros de natureza imobiliária:** títulos que representam dívida para o emissor que rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

- **Instrumentos financeiros derivativos:** as operações com instrumentos financeiros derivativos são registradas da seguinte forma:

  Na data da operação: os instrumentos financeiros derivativos são registrados em conta de ativo ou passivo de acordo com as características do contrato.

  Diariamente: ajustados ao valor de mercado dessas operações, sendo os seus ganhos e perdas reconhecidas no resultado, nas rubricas "Ganhos/Perdas com derivativos".

c) Reconhecimento de receitas e despesas

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

d) Investimento – participação em SPE – instrumento de dívida

Contabilizada pela sociedade de propósito específico (SPE) como instrumento de dívida, cujos rendimentos são apropriados de acordo com parâmetros de rentabilidade definidos em acordo de sócios. Anualmente, a Administradora realiza a contratação de consultoria especializada para avaliação de eventual redução ao valor recuperável das sociedades de propósito específico com e sem retorno preferencial definido. A forma de apreçamento deve considerar eventuais ajustes de provisões para perdas por redução ao valor recuperável, sempre que houver evidência de redução ao valor recuperável do investimento.

e) Investimento - participação em SPE – instrumento patrimonial

As SPEs com características de instrumento patrimonial são avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, de forma que o valor do investimento é apurado mediante a aplicação do percentual de participação do Fundo na SPE sobre o valor do patrimônio líquido, reconhecendo os seus efeitos na demonstração do resultado do exercício.

f) Investimento – ativo imobiliário – terrenos

Os terrenos de propriedade do Fundo são classificados como propriedade para investimento e são continuamente mensurados pelo valor justo, ou seja, o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

O valor justo dos terrenos está suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada independente.

A variação no valor justo da propriedade para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

g) Perda estimada por valor recuperável

Sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos do Fundo, uma provisão para perdas deve ser registrada. Uma perda por redução no valor de recuperação deve ser mensurada e registrada pela diferença entre o valor contábil antes da mudança de estimativa e o valor esperado de cobrança de cada portfólio adquirido.

h) Ativos e passivos contingentes

Passivos contingentes: o reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos passivos contingentes são efetuadas de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 25, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). São reconhecidas nas demonstrações contábeis 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 e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem provisão e divulgação.

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Aplicações interfinanceiras de liquidez

	Valor de mercado 2024	Vencimento das operações	Valor de mercado 2023	Vencimento das operações
Operações Compromissadas - Lastro				
Letras do Tesouro Nacional	82.555	01/10/2025	-	-
Notas do Tesouro Nacional – Série B	-	-	80.659	01/10/2024
	82.555		**80.659**	

5. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico – SPE

a) Participações em SPE – instrumento de dívida

Conforme acordos de sócios firmados com os incorporadores, o Fundo tem direito a receber das SPEs remuneração preferencial sobre o capital investido por taxa de juros acordada entre as partes, motivo pelo qual o Fundo classifica e registra essas participações como ativo financeiro (instrumento de dívida), na rubrica "Participação em Sociedades de Propósito Específico", de forma que o valor dessas participações são

atualizados de acordo com a remuneração pactuada e ajustados para redução ao valor recuperável, quando aplicável.

Investida	2024			2023		
	Valor	Redução ao valor recuperável	Valor Líquido	Valor	Redução ao valor recuperável	Valor Líquido
(i) Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.	57.916	(51.902)	6.014	50.579	(6.294)	44.285
(ii) Alto da Glória Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	16.400	(12.598)	3.802	16.400	(11.395)	5.005
(iii) Debens-RJ Dr. Sardinha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	70.608	(37.836)	32.772	62.501	(27.897)	34.604
(iv) MC1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	55	-	55	55	-	55
Créditos recebidos e não identificados e prêmios recebidos	125	-	125	125	-	125
Total	**145.104**	**(102.336)**	**42.768**	**129.660**	**(45.586)**	**84.074**

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía o montante de R$ 125 (R$ 125 em 2023) representados por prêmios recebidos referente à Projeto Imobiliário Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.

i. <u>Projeto Imobiliário Residencial Viver Teresópolis SPE 63 Ltda.</u>

SPE com sede no Município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, em sociedade com a Viver Incorporadora e Construtora S.A., que tem sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e filiais em Minas Gerais, Rio Grande do Sul e no Pará, atuando em todas as etapas da incorporação imobiliária, da aquisição do terreno à venda das unidades. Desde 2007, negocia ações na Bolsa de Valores e está incluída no "Novo Mercado", nível mais elevado de práticas de governança corporativa.

O projeto imobiliário objeto da SPE consiste no desenvolvimento do empreendimento residencial Veríssimo, localizado no bairro Teresópolis na cidade de Porto Alegre - RS.

O Projeto Veríssimo previa a construção de 6 torres e um total de 418 unidades residenciais divididas em três fases.

Durante o exercício de 2014 foram integralizadas 602.797 cotas, no montante de R$ 603, finalizando a pendência da integralização de cotas subscritas do total de 39.851.053 cotas.

Em 2 de outubro de 2015 ocorreu a 9ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da Viver Teresópolis SPE 63, no qual o Fundo cedeu e transferiu, por compra e venda,

14.209.917 cotas da sociedade, pelo valor de R$ 19.910, para a sócia Viver Incorporadora, que aceitou a cessão por transferência. Não houve apuração de lucro ou prejuízo nessa cessão. Nessa mesma alteração, a Viver cedeu 18.537.647 cotas da Viver Teresópolis SPE 63 para a Paladin Veríssimo Participações Ltda., admitida como nova sócia em tal ato.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, além da transferência acima, o Fundo alienou 2.929.165 cotas integralizadas na SPE pelo valor atualizado na data das alienações, no montante de R$ 4.200, não havendo apuração de lucro ou prejuízo na venda. Assim, a participação do Fundo na SPE passou de 39.851.053 cotas para 22.711.971 cotas, totalmente subscritas e integralizadas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, o Fundo alienou 4.717.519 cotas integralizadas na SPE pelo valor atualizado na data das alienações, no montante de R$ 7.150, não havendo apuração de lucro ou prejuízo na venda. Assim, a participação do Fundo na SPE passou de 22.711.971 cotas para 17.944.452 cotas, totalmente subscritas e integralizadas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o Fundo alienou 3.322.223 cotas integralizadas na SPE pelo valor atualizado na data das alienações, no montante de R$ 5.680, não havendo apuração de lucro ou prejuízo na venda.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo alienou 2.254.563 cotas integralizadas na SPE pelo valor atualizado na data das alienações, no montante de R$ 4.250, não havendo apuração de lucro ou prejuízo na venda.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui o valor de R$ 51.902 (R$ 6.294 em 2023) provisionado, registrado na conta "perda estimada por valor recuperável", e a Gestora segue tomando as providências cabíveis para a cobrança do crédito devido ao Fundo.

Conforme descrito na nota explicativa nº 16, ocorreu procedimento arbitral cuja sentença foi favorável ao Fundo no sentido de condenar as sócias a recomprarem as quotas sociais que o Fundo detém, de forma que o Fundo obteve o direito a receber os valores vencidos. Até a data de fechamento destas demonstrações contábeis não ocorreu o recebimento dos valores pelo Fundo, sendo que no âmbito da ação de execução da sentença arbitral houve a penhora de imóveis e de cotas sociais emitidas por SPE de titularidade do incorporador.

ii. Alto da Glória Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Alto da Glória")

Sociedade limitada com propósito específico, proprietária do imóvel relativo ao Empreendimento Imobiliário La Vista Residencial Alto da Glória, localizado em Macaé no estado do Rio de Janeiro.

Em 27 de agosto de 2014, cumprindo as obrigações assumidas no Acordo de Sócios e Outras Avenças, firmado em 26 de setembro de 2013, o Fundo cedeu e transferiu para a Debens-RJ Participações Ltda. ("Debens"), sócia da SPE, 2.200.000 cotas, que detinha no capital social da sociedade, subscritas e não integralizadas, no valor nominal de R$ 0,001 cada uma, e no valor total de R$ 2.200.

Em 10 de outubro de 2014, os únicos sócios da Alto da Glória Empreendimento Imobiliários SPE Ltda. aumentaram o capital social da sociedade, mediante a subscrição de 2.200.000 novas cotas, com valor nominal de R$ 0,001 cada uma, e no valor total de R$ 2.200.

No exercício de 2013 foram subscritas 22.375.126 cotas e integralizadas 8.220.535 cotas. No exercício de 2014 foram integralizadas 13.785.114 cotas na SPE pelo Fundo que já haviam sido subscritas em 2013, no montante de R$ 13.785, permanecendo pendentes de integralização 369.477 cotas.

Em 4 de março de 2015 foram integralizadas 292.000 cotas da SPE pelo Fundo, que já haviam sido subscritas, no montante de R$ 292. Dessa forma, o Fundo passou a deter 22.297.649 cotas integralizadas da totalidade de 22.375.126 cotas subscritas, restando 77.477 a integralizar.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, o Fundo alienou 5.894.346 cotas integralizadas na SPE pelo valor atualizado na data das alienações, no montante de R$ 4.000, não havendo apuração de lucro ou prejuízo na venda. A participação do Fundo na SPE passou de 22.927.649 cotas para 16.403.303 cotas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, o Fundo alienou 5.058.550 cotas integralizadas na SPE pelo valor atualizado na data das alienações, no montante de R$ 6.600, não havendo apuração de lucro ou prejuízo na venda. A participação do Fundo na SPE passou de 16.403.303 cotas para 11.344.753 cotas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o Fundo alienou 1.773.126 cotas integralizadas na SPE pelo valor atualizado na data das alienações, no montante de R$2.500, não havendo apuração de lucro ou prejuízo na venda. A participação do Fundo na SPE passou de 11.344.753 cotas para 9.571.627 cotas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo alienou 594.233 cotas integralizadas na SPE pelo valor atualizado na data das alienações, no montante de R$950, não havendo apuração de lucro ou prejuízo na venda. A participação do Fundo na SPE passou de 9.571.627 cotas para 8.977.394 cotas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo alienou 114.168 cotas integralizadas na SPE pelo valor atualizado na data das alienações, no montante de R$ 200, não havendo apuração de lucro ou prejuízo na venda. A participação do Fundo na SPE passou de 8.977.394 cotas para 8.863.226 cotas.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui o valor de R$ 12.598 (R$ 11.395 em 2023) provisionado, registrado na conta "perda estimada por valor recuperável".

Em 26 de dezembro de 2024, o Fundo firmou com a Debens 'Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Outras Avenças' ("Acordo") por meio do qual foi concedido um desconto do valor da dívida vinculado ao adimplemento das obrigações avençadas no Acordo.

Assim, ficou convencionado que a dívida da Alto da Glória acrescida do montante da dívida relativa à Debens-RJ Dr. Sardinha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Dr. Sardinha"), perfazia R$ 43.061, cujo pagamento se dará da seguinte forma:

(a) R$ 11.828 pagos pela Dr. Sardinha e R$ 809 pagos pela Alto da Glória em 27 de dezembro de 2024;

(b) R$ 3.086 por meio de 20 parcelas bimestrais em um prazo máximo para quitação de 40 meses, iguais e sucessivas de R$ 154 cada uma, com acréscimo de juros remuneratórios de 0,75% ao mês e correção monetária anual pela TR com o primeiro vencimento em 5 de fevereiro de 2025, e as demais nos mesmos dias a cada dois meses até integral quitação;

(c) R$ 21.878 mediante a dação em pagamento de 47 unidades de propriedade da Dr. Sardinha, da Alto da Gloria e da Thomaz Coelho Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Thomaz Coelho");

(d) R$ 4.288 por meio da cessão de recebíveis de titularidade da Dr. Sardinha, da Alto da Glória e da Thomaz Coelho, de acordo com o seguinte: (i) R$ 3.065 serão cedidos pela Dr. Sardinha; (ii) R$ 407 serão cedidos pela Alto da Glória; e (iii) R$ 816 serão cedidos pela Thomaz Coelho; e

(e) R$ 1.172 será valores de créditos repassados referentes a unidades dos empreendimentos da Dr. Sardinha, da Alto da Glória e da Thomaz Coelho.

Por meio da 13ª Alteração do Contrato Social da Alto da Glória, o Fundo retirou-se da sociedade, mediante a apuração e o pagamento de seus haveres, com a consequente redução do capital social da Alto da Glória e o cancelamento das cotas de sua titularidade em 23 de janeiro de 2025. Os valores devidos ao Fundo a título de apuração de haveres ao Fundo serão realizados calculados e pagos nos termos do Acordo, conforme pormenorizado acima.

iii. Debens-RJ Dr. Sardinha Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Dr. Sardinha")

SPE localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, que tem por objeto o propósito específico de planejamento, promoção, incorporação, comercialização e construção das unidades autônomas de empreendimento imobiliário a ser realizado sobre imóveis próprios localizados no Município de Niterói, estado do Rio de Janeiro. O prazo de duração da sociedade é determinado, estando vinculado ao fim das operações de incorporação, construção e venda das unidades do empreendimento.

Em 22 de fevereiro de 2016, o Fundo ingressou na sociedade mediante a subscrição de 35.515.048 cotas, ao valor de R$ 35.515. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, o Fundo integralizou 12.950.515 cotas a R$ 12.951, restando 22.564.533 a integralizar.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o Fundo integralizou 21.919.480 cotas a R$ 21.919, restando 645.053 cotas a integralizar.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo integralizou 640.000 cotas a R$ 640.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo alienou 3.159.317 cotas integralizadas na SPE pelo valor atualizado na data das alienações no montante de R$ 4.200, não havendo apuração de lucro ou prejuízo na venda. O termo de aquisição de cotas celebrado em 11 de outubro de 2018 alienou 5.050 cotas não integralizadas pelo montante de R$ 0,50 (cinquenta centavos).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo alienou 3.797.919 cotas integralizadas na SPE pelo valor atualizado na data das alienações no montante de R$ 5.050, não havendo apuração de lucro ou prejuízo na venda.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui o valor de R$ 37.836 (R$ 27.897 em 2023) provisionado, registrado na conta "perda estimada por valor recuperável", e a Gestora segue tomando as providências cabíveis para a cobrança do crédito devido ao Fundo.

Em 26 de dezembro de 2024, o Fundo firmou com a Debens 'Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Outras Avenças' ("Acordo") por meio do qual foi concedido um desconto do valor da dívida vinculado ao adimplemento das obrigações avençadas no Acordo.

Assim, ficou convencionado que a dívida da Dr. Sardinha acrescida do montante da dívida relativa à Alto da Glória, perfazia R$ 43.061, cujo pagamento se dará da seguinte forma:

(a) R$ 11.828 pagos pela Dr. Sardinha e R$ 809 pagos pela Alto da Glória em 27 de dezembro de 2024;

(b) R$ 3.086 por meio de 20 parcelas bimestrais em um prazo máximo para quitação de 40 meses, iguais e sucessivas de R$ 154 cada uma, com acréscimo de juros remuneratórios de 0,75% ao mês e correção monetária anual pela TR com o primeiro vencimento em 5 de fevereiro de 2025, e as demais nos mesmos dias a cada dois meses até integral quitação;

(c) R$ 21.878 mediante a dação em pagamento de 47 unidades de propriedade da Dr. Sardinha, da Alto da Gloria e da Thomaz Coelho Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Thomaz Coelho");

(d) R$ 4.288 por meio da cessão de recebíveis de titularidade da Dr. Sardinha, da Alto da Glória e da Thomaz Coelho, de acordo com o seguinte: (i) R$ 3.065 serão cedidos pela Dr. Sardinha; (ii) R$ 407 serão cedidos pela Alto da Glória; e (iii) R$ 816 serão cedidos pela Thomaz Coelho; sendo que até novembro de 2025 foi recebido pelo Fundo o montante de R$ 509; e

(e) R$ 1.172 por meio de créditos repassados referentes a unidades dos empreendimentos da Dr. Sardinha, da Alto da Glória e da Thomaz Coelho, sendo que foram recebidos: (i) R$ 519 em 13 de janeiro de 2025; (ii) R$ 172 em 17 de

janeiro de 2025; (iii) R$ 198 em 6 de maio de 2025 (iv) R$ 256 em 14 de maio de 2024; e (v) R$ 27 em 20 de maio de 2025.

Por meio da 9ª Alteração do Contrato Social da Dr. Sardinha, o Fundo retirou-se da sociedade, mediante a apuração e o pagamento de seus haveres, com a consequente redução do capital social da Dr. Sardinha e o cancelamento das cotas de sua titularidade em 23 de janeiro de 2025. Os valores devidos ao Fundo a título de apuração de haveres ao Fundo serão realizados calculados e pagos nos termos do Acordo, conforme pormenorizado acima.

iv. MC1 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Sociedade limitada com propósito específico, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, que tem por objetivo exclusivamente a atividades de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, o desenvolvimento, bem como a participação em empreendimentos imobiliários na qualidade de investidora, parceira, loteadora ou incorporadora.

Em 11 de setembro de 2023 foi deliberada a integralização do capital social no valor total de R$ 50, correspondente a 50.000 cotas, para arcar com as despesas mensais da SPE. Referida integralização foi realizada em 13 de setembro de 2023, de maneira que no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o capital social da SPE está totalmente integralizado.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui 55.000 cotas, que correspondem a 100% das cotas emitidas pela companhia, no valor total de R$ 55 (2023 – R$ 55).

b) Participações em SPE – instrumento patrimonial

O Fundo detém participação em SPE que tiveram a celebração de Distrato do Acordo de Sócios, passando a gestão das SPE para a Gestora do Fundo. Com isso, o Fundo passou a ser o único sócio, com influência na tomada de decisões, configurando-se como instrumento patrimonial e passando a ser avaliados pelo método de equivalência patrimonial, conforme apresentado nos quadros a seguir. Os aumentos de capital foram realizados pelo Fundo nas SPE a fim de fazer frente às despesas gerais e administrativas e demais encargos das referidas empresas.

Investida	2023	Aumento de capital	1º de janeiro de 2023	Equivalência patrimonial 2023	Equivalência patrimonial 2024	Total de equivalência patrimonial	2024	% de participação*
(ii) Viva Cidade Tucuruí	-	459	3.102	1.587	133	(2.510)	592	100,00%
(iii) Colors Home Art	-	298	4.012	(924)	(298)	(4.012)	-	100,00%
(iv) Sipavale	956	1.044	8.689	2.069	2.091	(4.598)	4.091	100,00%
(v) Ecopark	10.283	-	33.868	(2.823)	(4.307)	(27.892)	5.976	100,00%
Total	**11.239**	**1.801**	**49.671**	**(91)**	**(2.381)**	**(39.012)**	**10.659**	

* Não são sociedades unipessoais. Há uma cota detida por outro sócio.

Investida	2022	Aumento de capital	1º de janeiro de 2023	Equivalência patrimonial 2020	Equivalência patrimonial 2021	Equivalência patrimonial 2022	Equivalência patrimonial 2023	Total de equivalência patrimonial	2023	% de participação*
(i) Viva Cidade Tucuruí	5	310	2.643	(972)	(2.371)	(887)	1.587	(2.643)	-	100,00%
(ii) Colors Home Art	1	618	3.714	(627)	(2.079)	(84)	(924)	(3.714)	-	100,00%
(iii) Sipavale	4.106	362	7.645	(2.259)	(4.191)	(2.308)	2.069	(6.689)	956	100,00%
(iv) Ecopark	8.584	-	33.868	(21.420)	49	609	(2.823)	(23.585)	10.283	100,00%
Total	**12.696**	**1290**	**47.870**	**(24.207)**	**(8.469)**	**(3.864)**	**(91)**	**(36.631)**	**11.239**	

* Não são sociedades unipessoais. Há uma cota detida por outro sócio.

i. Viva Cidade Tucuruí Incorporadora SPE Ltda.

Sociedade limitada com propósito específico, que tem por objetivo exclusivamente o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário de natureza residencial, com sede em Tucuruí, Estado do Pará. Em 31 de maio de 2024 a Viva Cidade Tucuruí concretizou a venda de terreno localizado na cidade de Tucuruí/PA. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram vendidas duas unidades habitacionais, restando quatro em estoque.

No exercício de 2013 foram subscritas 17.255.740 cotas e integralizadas 14.915.697 cotas. Durante o exercício de 2014 foram integralizadas 2.322.000 cotas na SPE pelo Fundo que já haviam sido subscritas em 2013, no montante de R$ 2.322 permanecendo pendente de integralização R$ 18.043.

Em 28 de março de 2014, cumprindo as obrigações assumidas no Acordo de Sócios e Outras Avenças, firmado em 18 de abril de 2013, o Fundo cedeu e transferiu para a Casa Pinar Empreendimentos Imobiliários S.A., sócio da SPE, 600.000 cotas que detinha no capital social da sociedade, subscritas e não integralizadas, no valor nominal de R$ 0,001 cada uma, e no valor total de R$ 600.

Em 16 de junho de 2014, cumprindo as obrigações assumidas no Acordo de Sócios e Outras Avenças, firmado em 18 de abril de 2013, o Fundo cedeu e transferiu para a Techcasa Incorporação e Construção Ltda., sócio da SPE, 960.043 cotas que detinha no capital social da sociedade, subscritas e não integralizadas, no valor nominal de R$ 0,001 cada uma, e no valor total de R$ 960, não havendo apuração de lucro ou prejuízo nessa operação.

Em 10 de dezembro de 2014, os sócios resolveram aumentar o capital social da sociedade, mediante a subscrição de 1.560.043 novas cotas, com valor nominal de R$ 0,001 cada uma, e no valor total de R$1.560, totalmente subscritas pelo Fundo e que deverão ser totalmente integralizadas até 1º de maio de 2016.

A Reunião Extraordinária de Sócios da SPE realizada em 25 de agosto de 2015, deliberou a integralização das 18.043 cotas subscritas pelo Fundo no valor de R$ 18, e por unanimidade, as sócias aprovaram o aumento de capital da sociedade mediante a subscrição de 4.000.000 novas cotas com valor nominal de R$ 1,00 cada uma no valor

total de R$ 4.000. Dessa nova emissão, o Fundo subscreveu e integralizou 1.979.921 cotas no valor de R$ 1.980. No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, o Fundo passou a deter 19.235.661 cotas subscritas e integralizadas.

Em 16 de agosto de 2015, foi celebrado o Compromisso de Compra e Venda de Cotas e Outras Avenças, a vendedora Techcasa cede e transfere ao comprador de maneira irrevogável e irretratável, pelo preço de R$1,00 (um real) cada, totalmente livre e desembaraçadas de quaisquer gravames, o total de 4.688.194 cotas de sua propriedade.

A Techcasa comprometeu-se a recomprar a totalidade das cotas detidas pelo Fundo, inclusive as novas cotas que porventura tenham sido emitidas pela sociedade e integralizadas pelo Fundo até a data final prevista para a recompra.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 as alienações totalizaram 164.992 cotas a R$ 178, não havendo apuração de lucro ou prejuízo.

O Instrumento Particular da Décima alteração do Contrato Social realizado em 12 de setembro de 2016 deliberou sobre o aumento do capital em R$ 4.500 passando de R$ 26.217 para R$30.717.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 a situação financeira da Techcasa se deteriorou. As pendências que a empresa apresentava afetavam diretamente o projeto com constantes bloqueios judiciais das suas contas correntes em razões de ações trabalhistas movidas contra a Techcasa, mesmo sem relacionamento com o Viva Cidade Tucuruí. A capacidade de gestão do empreendimento pela Techcasa ficou muito comprometida. O Fundo decidiu então realizar o "step in", o que foi feito de comum acordo com os demais sócios, com o objetivo de finalizar as obras necessárias para entrega das unidades que já estavam finalizadas. Por meio da 11ª Alteração de Contrato Social, datada de 11 de novembro de 2016, foram adquiridas pelo Fundo 100% das quotas pertencentes a Techcasa no capital social da sociedade, excluindo-a do quadro de sócios do empreendimento e da gestão da sociedade. A Techcasa permanece com suas obrigações perante o Fundo, mas não figura mais como sócio da sociedade levando a decisão de que o investimento cessasse a capitalização da taxa do contrato.

Durante o exercício de 2016 foram integralizadas 1.933.000 cotas na SPE pelo Fundo que já haviam sido subscritas em 2013, no montante de R$ 1.933.

O Instrumento Particular da Décima Segunda alteração do Contrato Social realizado em 25 de agosto de 2017 deliberou sobre as seguintes matérias (i) prorrogação, até o dia 31 de dezembro de 2018, para integralização de todas as quotas subscritas e ainda não integralizadas pelos sócios, (ii) aumento do capital da sociedade, mediante a emissão de 7.000.000 de novas quotas, totalmente subscritas pelo Fundo, a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2018.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foram integralizadas 5.109.653 cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram integralizadas 3.700.000 cotas

pelo valor de R$ 3.700.

O Instrumento Particular da Décima Terceira alteração do Contrato Social realizado em 17 de dezembro de 2018 deliberou a prorrogação até o dia 30 de novembro de 2019, para integralização de todas as quotas subscritas e ainda não integralizadas pelos sócios.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram integralizadas 757.347.000 cotas pelo valor de R$ 757.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram integralizadas 310.403 cotas pelo valor de R$ 310.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram integralizadas 458.560 cotas pelo valor de R$ 459.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o método contábil para avaliação dos investimentos foi a equivalência patrimonial. O resultado de equivalência patrimonial da Viva Cidade Tucuruí Incorporadora SPE Ltda. no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 133 (R$1.587 em 2023).

Considerando que a companhia foi avaliada pelo método de equivalência patrimonial, em razão dos recorrentes resultados negativos acumulados, conforme apresentado na Nota 5.b, a companhia foi contabilizada pelo Fundo no valor R$ 592 em 2024 (R$ zero em 2023).

As demonstrações contábeis auditadas da Viva Cidade Tucuruí Incorporadora SPE Ltda. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram emitidas em 6 de junho de 2025 com ressalva acerca da ausência de conciliação dos depósitos judiciais de forma que não foi possível determinar se havia necessidade de ajustes nas demonstrações contábeis.

ii. Colors Home Art SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.

Sociedade limitada com propósito específico, localizada na cidade de Porto Alegre no Estado do Rio Grande do Sul, que tem por objeto exclusivamente o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário de natureza habitacional. A incorporação do empreendimento foi interrompida em meados de 2016 em decorrência de divergências irreconciliáveis entre os cotistas e até a data da aprovação destas demonstrações contábeis não houve mais movimentações sobre o referido empreendimento. A sociedade tem intenção de vender o terreno e empenha seus esforços para essa operação se concretizar.

Durante o exercício de 2014 foram subscritas 6.162.356 cotas na SPE do Fundo e integralizadas 3.115.000 no montante de R$3.115, permanecendo pendente de integralização 3.047.356 cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 o Fundo integralizou 1.410.000 cotas subscritas em 2014, no montante de R$ 1.410. Dessa forma, o Fundo passou a deter

4.525.000 cotas integralizadas da totalidade de 6.162.356 cotas subscritas, restando 1.637.356 a integralizar.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 o Fundo integralizou 350.000 cotas subscritas em 2015, no montante de R$ 350. Dessa forma, o Fundo passou a deter 4.875.000 cotas integralizadas da totalidade de 6.162.356 cotas subscritas, restando 1.287.356 a integralizar.

Durante o período em que o Fundo investiu na SPE foram observados diversos problemas de gestão dos empreendimentos que levaram a desequilíbrio econômico na operação, situação posteriormente resolvida com a renegociação e inclusão de garantias adicionais. Em agosto de 2015, a Sipar, incorporadora do empreendimento e sócia do Fundo, deu em garantia hipotecária ao Banco do Brasil o imóvel que estava em garantia a operação do Fundo, apesar da expressa proibição de oneração de seus ativos sem a autorização do Fundo constar no contrato social. O Fundo veio a ter conhecimento da oneração de sua garantia em outubro de 2015 e ainda tentou fazer uma composição com a Sipar para que houvesse a restituição da garantia, mas sem sucesso.

Orientado pelo seu assessor legal, o Fundo optou pelo direito de retirada como condição final para receber seus recursos de volta, uma vez que não era mais possível permanecer sócio da Sipar com o entendimento de que houve ato explícito de má-fé na oneração da garantia. As garantias outorgadas precisavam ser saneadas, de forma que o Fundo entrou com ação de cancelamento de hipoteca contra a Sipar e o Banco do Brasil e iniciou o processo de arbitragem, solicitando o arresto do terreno denominado "Monte Cristo", localizado em Porto Alegre/RS, que deveria ter sido dado em alienação fiduciária. Por conta do cenário descrito acima com a deterioração dos ativos, foi registrada contabilmente, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, uma provisão para redução ao valor recuperável do ativo de 100% do saldo, no valor de R$ 8.464. No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a provisão para redução ao valor recuperável é de R$ 11.263.

Em maio de 2017, a Sipar retirou-se da sociedade, cedeu e transferiu ao Fundo, as 1.984.060 quotas que detinha no valor nominal total de R$ 1.984, nos termos do Instrumento de Transação e Outras Avenças firmado entre o Fundo e Sipar.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o Fundo integralizou 2.250.000 cotas subscritas em 2018, no montante de R$ 2.250. Dessa forma, o Fundo passou a deter 10.396.415 cotas integralizadas da totalidade de 13.761.715 cotas subscritas, restando 3.365.300 a integralizar. O Fundo realizou o distrato do acordo de acionistas assumindo a gestão do empreendimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo integralizou 557.726 cotas subscritas em 2019, no montante de R$ 539. Dessa forma, o Fundo passou a deter 10.935.109 cotas integralizadas da totalidade de 13.761.715 cotas subscritas, restando 2.826.607 a integralizar. O Fundo realizou o distrato do acordo de acionistas assumindo a gestão do empreendimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo integralizou 627.569 cotas

subscritas em 2020, no montante de R$ 627. Dessa forma, o Fundo passou a deter 11.562.678 cotas integralizadas da totalidade de 13.761.715 cotas subscritas, restando 2.199.037 a integralizar. O Fundo realizou o distrato do acordo de acionistas assumindo a gestão do empreendimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo integralizou 2.079.257 cotas subscritas em 2021, no montante de R$ 2.079. Dessa forma, o Fundo passou a deter 13.641.935 cotas integralizadas da totalidade de 13.761.715 cotas subscritas, restando 119.780 a integralizar. O Fundo realizou o distrato do acordo de acionistas assumindo a gestão do empreendimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo integralizou 84.202 cotas subscritas em 2022, no montante de R$ 84. Dessa forma, o Fundo passou a deter 13.726.136 cotas integralizadas da totalidade de 13.761.715 cotas subscritas, restando 35.579 a integralizar. O Fundo realizou o distrato do acordo de acionistas assumindo a gestão do empreendimento.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi aprovado o aumento de capital, parcialmente integralizado de R$ 13.761 para R$ 24.508, com o aumento efetivo de R$ 10.746, mediante a emissão de 10.746.356 novas cotas, no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, em tudo idênticas às anteriormente existentes, a ser integralizado em moeda corrente nacional ou bens até 30 de setembro de 2023.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram integralizadas 617.707 cotas pelo valor de R$ 618.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram integralizadas 298.340 cotas pelo valor de R$ 298.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o método contábil para avaliação dos investimentos foi a equivalência patrimonial. O resultado de equivalência patrimonial da Colors Home Art SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ (298) (R$ (924) em 2023).

Considerando que a companhia foi avaliada pelo método de equivalência patrimonial, em razão dos recorrentes resultados negativos acumulados, conforme apresentado na Nota 5.b, a companhia foi contabilizada pelo Fundo no valor zero em 2024 (zero em 2023).

As demonstrações contábeis auditadas da Colors Home Art SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram emitidas em 6 de junho de 2025 com ressalvas acerca de ausência de conciliação dos depósitos judiciais de forma que não foi possível determinar se havia necessidade de ajustes nas demonstrações contábeis Além disso, há parágrafo indicando existência de incerteza relevante relacionada à continuidade operacional da empresa considerando que esta apresenta passivo a descoberto e que seu passivo circulante excedeu o ativo circulante no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

iii. Sipavale Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Sociedade limitada com propósito específico, localizada na cidade de Porto Alegre no Estado do Rio Grande do Sul, tem por objeto exclusivamente o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário na cidade de Porto Alegre. A incorporação do empreendimento foi interrompida em meados de 2016, em decorrência de divergências irreconciliáveis entre os cotistas e até a data da aprovação destas demonstrações contábeis não houve mais movimentações sobre o referido empreendimento. A sociedade tem intenção de vender o terreno e empenha seus esforços para essa operação se concretizar.

Durante o exercício de 2014 foram subscritas 20.347.241 cotas na SPE pelo Fundo e integralizadas 9.066.804 no montante de R$ 9.067, permanecendo pendente de integralização 11.280.437 cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 o Fundo integralizou 1.310.000 cotas subscritas em 2014, no montante de R$1.310. Dessa forma, o Fundo passou a deter 10.376.804 cotas integralizadas da totalidade de 20.347.241 cotas subscritas, restando 9.970.437 a integralizar.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 o Fundo integralizou 395.650 cotas subscritas em 2015, no montante de R$ 396. Dessa forma, o Fundo passou a deter 10.772.454 cotas integralizadas da totalidade de 20.347.241 cotas subscritas, restando 9.574.787 a integralizar.

Durante o período em que o Fundo investiu na sociedade foram observados diversos problemas de gestão dos empreendimentos que levaram a desequilíbrio econômico nos empreendimentos, situação está posteriormente resolvida com a renegociação e inclusão de garantias adicionais. Em agosto de 2015, a Sipar deu em garantia hipotecária ao Banco do Brasil o imóvel que estava em garantia a operação do Fundo, apesar da expressa proibição de oneração de seus ativos sem a autorização do Fundo constar no contrato social. O Fundo veio a ter conhecimento da oneração de sua garantia em outubro de 2015 e ainda tentou fazer uma composição com a Sipar para que houvesse a restituição da garantia, mas sem sucesso. Orientado pelo seu assessor legal, o Fundo optou pelo direito de retirada como condição final para receber seus recursos de volta, uma vez que não era mais possível permanecer sócio da Sipar com o entendimento de que houve ato explícito de má-fé na oneração da garantia.

As garantias outorgadas precisavam ser saneadas, de forma que o Fundo entrou com ação de cancelamento de hipoteca contra a Sipar e o Banco do Brasil e iniciou o processo de arbitragem, solicitando o arresto do terreno, denominado "Monte Cristo", localizado em Porto Alegre/RS, que deveria ter sido dado em alienação fiduciária. Por conta do cenário descrito acima, com a deterioração dos ativos, foi registrada contabilmente, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, uma provisão para redução ao valor recuperável do ativo de 100% do saldo, no valor de R$ 20.788. No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 a provisão para redução ao valor recuperável é de R$33.812.

Em maio de 2017, a Sipar retirou-se da sociedade, cedeu e transferiu ao Fundo, as

2.260.805 quotas que detinha no valor nominal total de R$ 2.261, nos termos do Instrumento de Transação e Outras Avenças firmado entre o Fundo e Sipar.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o Fundo integralizou 5.300.000 cotas subscritas, no montante de R$ 5.300.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo integralizou 9.550.000 cotas subscritas, no montante de R$9.550, restando pendente de integralização 13.209.487 cotas. O Fundo realizou o distrato do acordo de acionistas assumindo a gestão do empreendimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo integralizou 392.253 cotas subscritas, no montante de R$ 392, restando pendente de integralização 12.752.768 cotas. O Fundo realizou o distrato do acordo de acionistas assumindo a gestão do empreendimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo integralizou 4.722.592 cotas subscritas em 2021, no montante de R$ 4.723. Dessa forma, o Fundo passou a deter 34.340.577 cotas integralizadas da totalidade de 41.092.745 cotas subscritas, restando 6.752.168 a integralizar.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo integralizou 693.058 cotas subscritas em 2022, no montante de R$693. Dessa forma, o Fundo passou a deter 35.033.635 cotas integralizadas da totalidade de 41.092.745 cotas subscritas, restando 6.059.110 a integralizar.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram integralizadas 362.179 cotas pelo valor de R$ 362.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram integralizadas 1.044.202 cotas pelo valor de R$ 1.044.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o método contábil para avaliação do investimento foi a equivalência patrimonial. O resultado de equivalência patrimonial da Sipavale Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 2.091 (R$ 2.069 em 2023).

Considerando que a companhia foi avaliada pelo método de equivalência patrimonial, conforme apresentado na Nota 5.b, a companhia foi contabilizada pelo Fundo no valor R$ 4.091 em 2024 (R$ 956 em 2023).

As demonstrações contábeis auditadas da Sipavale Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram emitidas em 6 de junho de 2025 com ressalva acerca de saldos de pagamentos judiciais não conciliados e com parágrafo de incerteza em relação à continuidade operacional devido ao fato de a obra ter sido interrompida e não haver perspectivas de retomada do projeto.

iv. <u>Condomínio Residencial Ecopark Ltda.</u>

Sociedade limitada, localizada na cidade de Sorocaba no Estado de São Paulo, tem por objeto realizar a incorporação imobiliária, bem como construção do empreendimento imobiliário denominado 'Conjunto Residencial Ecopark' localizado na cidade de Sorocaba no Estado de São Paulo, o qual foi lançado em 2014 e concluído em setembro de 2017.

Ainda em 5 de junho de 2015 os sócios resolvem aumentar o capital social da sociedade em R$ 30.273 mediante a emissão de 30.273.238 cotas, sendo que o Fundo subscreve 27.909.056 cotas a serem integralizadas em moeda corrente nacional no prazo máximo de 36 meses a contar desta data.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, o Fundo integralizou o montante de 10.200.000 cotas a R$ 10.200, da totalidade de 28.409.056 cotas subscritas, restando 18.209.056 a integralizar.

Em 22 de novembro de 2016, os sócios resolvem aumentar o capital em R$ 12.500, com a emissão de 12.500.000 novas cotas, totalmente subscritas pelo Fundo, passando este a deter 40.909.056 quotas de emissão da sociedade.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, o Fundo integralizou o montante de 19.650.000 cotas a R$ 19.650, da totalidade de 40.909.056 cotas subscritas, restando 11.059.056 a integralizar.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o Fundo integralizou o montante de 9.650.000,47 cotas a R$ 9.650, da totalidade de 40.909.056 cotas subscritas, restando 1.909.056 a integralizar.

Ainda durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o Fundo alienou 3.481.176 cotas integralizadas na SPE pelo valor atualizado na data das alienações, no montante de R$ 4.500, não havendo apuração de lucro ou prejuízo na venda.

Durante 2018 o Fundo entrou em acordo com a Alavanca, incorporadora dos empreendimentos Condomínio Ecopark e Condomínio Paris, e estabeleceu as seguintes condições: (i) recebimento pelo Fundo de todas as quotas detidas pela Alavanca do empreendimento Condomínio Ecopark assim como também ficaram mantidas as garantias reais preexistentes na operação. Nessa negociação também ficou estabelecido que o Fundo deixaria sua participação na sociedade Condomínio Paris considerando que a sociedade já não mais possuía ativos para geração de caixa, gerando um novo instrumento de dívida com pagamento em parcelas sob responsabilidade da Alavanca as quais compartilham as mesmas garantias.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo alienou 5.737.919 cotas integralizadas na SPE pelo valor atualizado na data das alienações, no montante de R$ 7.700, não havendo apuração de lucro ou prejuízo na venda. O Fundo realizou o distrato do acordo de acionistas assumindo a gestão do empreendimento.

Durante o exercício findo de 2019 o Fundo deu continuidade na gestão do empreendimento com a venda de unidades habitacionais do empreendimento e gestão

da carteira de recebíveis.

Em ata de reunião dos sócios ocorrida em 16 de julho de 2019 foi deliberada a redução do capital social em R$ 20.000, cancelando R$ 1.409 de cotas a integralizar, reduzindo efetivamente R$ 18.591, por considerar excessivo em relação ao objeto social da sociedade.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 ocorreu a o recebimento de redução de capital no valor de R$ 3.565.

Em ata de reunião dos sócios ocorrida em 4 de novembro de 2021 foi deliberada a redução do capital social em R$ 3.000, por considerar excessivo em relação ao objeto social da sociedade.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 ocorreu a o recebimento de redução de capital no valor de R$ 5.000.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o método contábil para avaliação do investimento foi a equivalência patrimonial. O resultado de equivalência patrimonial do Condomínio Residencial Ecopark Ltda. no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ (4.307) (R$ (2.823) em 2023).

Considerando que a companhia foi avaliada pelo método de equivalência patrimonial, em razão dos recorrentes resultados negativos acumulados, conforme apresentado na Nota 5.b, a companhia foi contabilizada pelo Fundo no valor R$ 5.976 em 2024 (R$ 10.283 em 2023).

As demonstrações contábeis auditadas do Condomínio Residencial Ecopark Ltda. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram emitidas em 29 de agosto de 2025 com ressalvas em relação aos saldos de contas a receber de clientes, de forma que não foi possível determinar se havia necessidade de ajustes nas demonstrações contábeis, e referente ao reconhecimento de receitas, de maneira que o resultado do exercício está apresentado a maior em R$ 435.

6. Valores a receber

Condomínio Paris Incorporação, Construção e Administração Ltda.
Sociedade limitada com propósito específico que tem por objeto exclusivamente o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário de natureza residencial, com sede na cidade Sorocaba, no Estado de São Paulo.

No exercício de 2013 foram subscritas 31.633.449 cotas e integralizadas 13.848.075 cotas. Durante o exercício de 2014 foram integralizadas 17.611.068 cotas na SPE do Fundo que já haviam sido subscritas em 2013, no montante de R$ 17.611. Dessa forma, o Fundo passou a deter 31.459.143 cotas integralizadas, restando 174.306 a integralizar. Em 2015 não houve integralização de cotas.

Conforme o Compromisso de Compra e Venda de Cotas da Sociedade e Outras Avenças firmado em 2 de outubro de 2015 entre os sócios da SPE, foi deliberada a alienação

total das cotas de titularidade do Fundo para a Construtora Alavanca Ltda., sendo que a aquisição ocorreria em lotes parciais até 30 de setembro de 2016 por preço a ser definido em cada lote, na data em que a compradora efetuasse o pagamento pela aquisição. Esse contrato foi aditado em 22 de agosto de 2016 para que a aquisição de quotas ocorresse até 30 de abril de 2017. O preço de aquisição das cotas integralizadas seria o valor pago pelo Fundo acrescido do custo de capital desde a aquisição. Em 17 de dezembro de 2015 houve a primeira alienação de cotas no montante de 3.099.383 a R$ 4.000, não havendo apuração de lucro ou prejuízo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 as cotas integralizadas passaram de 31.459.143 para 28.359.760.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, o Fundo alienou 8.004.665 cotas integralizadas na SPE pelo valor atualizado na data das alienações, no montante de R$ 11.000, não havendo apuração de lucro ou prejuízo na venda, e as cotas integralizadas passaram de 28.359.760 para 20.355.095.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 o Fundo alienou 1.215.229 cotas integralizadas na SPE pelo valor atualizado na data das alienações, no montante de R$ 1.800. A participação do Fundo na SPE passou de 20.355.095 cotas para 19.139.866 cotas.

Durante 2018 o Fundo entrou em acordo com a Alavanca, incorporadora dos empreendimentos Condomínio Ecopark e Condomínio Paris, e estabeleceu as seguintes condições: (i) o Fundo deixaria sua participação na sociedade Condomínio Paris considerando que a sociedade já não mais possuía ativos para geração de caixa, gerando um novo instrumento de dívida com pagamento em parcelas sob responsabilidade da Alavanca, assim também ficariam mantidas as garantias reais pré-existentes na operação. Nessa renegociação houve também o recebimento pelo Fundo de todas as quotas detidas pela Alavanca do empreendimento Condomínio Ecopark as quais compartilham as mesmas garantias.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 houve a tentativa de negociação dos ativos, entretanto não houve avanço em nenhuma proposta apresentada.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 após o reconhecimento de *impairment* no valor de R$ (31.089) (R$ (26.747) em 2023), foi registrado o valor de R$ 34.391 (2023 – R$ 31.468) da Condomínio Paris Incorporação, Construção e Administração Ltda. na conta "Valores a receber".

	2024			2023		
Investida	**Valor**	**Redução ao valor recuperável**	**Valor Líquido**	**Valor**	**Redução ao valor recuperável**	**Valor Líquido**
Condomínio Paris Incorporação, Construção e Administração Ltda.	65.480	(31.089)	34.391	58.215	(26.747)	31.468

7. Imóveis

O Fundo é proprietário de 40% do terreno denominado 'Monte Cristo' localizado na Avenida Monte Cristo, composto pelos nºs 386 (lote 1), 388 (lote 2), 390 (lote3) e 400 (lote 4), Vila Nova – Porto Alegre/RS, matriculados sob os números 172.348, 172.349, 172.350, 172.351 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre – RS.

Referidos imóveis foram transferidos ao Fundo em decorrência de acordo das operações dos empreendimentos desenvolvidos pela Colors Home Art SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. e pela Sipavale Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. conforme nota explicativa 5b, itens 'iv' e 'v'.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o valor justo do terreno está suportado por laudo de avaliação do imóvel elaborado pela Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. e emitido em março de 2025. O imóvel teve seu valor de mercado obtido pelo 'Método Comparativo Direto de Dados de Mercado', que consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os valores dos imóveis estão assim registrados:

Imóvel	2024	2023
Terreno Monte Cristo nº 386	1.163	981
Terreno Monte Cristo nº 388	130	147
Terreno Monte Cristo nº 390	237	245
Terreno Monte Cristo nº 400	478	392
Total	**2.008**	**1.765**

8. Gerenciamento de Riscos

Antes de tomar qualquer tipo de decisão com relação ao investimento no Fundo, o investidor deve estar ciente dos riscos inerentes a investimentos em fundos de investimento, especialmente em fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando, aos mencionados abaixo.

Riscos de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo
Os títulos públicos e/ou privados de dívida que podem 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, podem trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

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, podem afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar em (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 pode ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor principal de suas aplicações. Não é 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: (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

O Governo Federal pode intervir na economia do País e ocasionalmente realizar modificações significativas em suas políticas e normas, que pode causar diversos impactos sobre diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados podem ser prejudicados, de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) instabilidade social e política; e (viii) 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. Dessa maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira podem prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de alteração nos mercados de outros países
O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países pode prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas
A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos podem impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis podem impactar os resultados do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária
Embora 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.

Riscos jurídicos
Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de regras e obrigações de parte a parte estipuladas por intermédio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes pode haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo pode vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos. Em virtude da possibilidade de 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.

Riscos relativos ao Fundo

Inexistência de garantia de eliminação de riscos
A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos nos quais o Fundo e sua carteira estão sujeitos, que podem acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, da Gestora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, por redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também possam estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o referido sistema de gerenciamento de riscos pode ter sua eficiência

reduzida. 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.

Desempenho passado
Ao analisar quaisquer informações fornecidas por qualquer material de divulgação do Fundo que foi, ou venha a ser disponibilizado, acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora ou os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

9. Rentabilidade do Fundo

A rentabilidade do Fundo no exercício de 2024, apurada pelo lucro líquido sobre o patrimônio líquido no início do exercício, foi de (25,08)% (3,04% em 2023).

10. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo totaliza 467 cotas integralizadas (2023 - 467 cotas) com valor unitário de R$ 334.684,746 (2023 - R$ 446.770,660) totalizando R$ 156.298 (2023 – R$ 208.642).

As cotas do Fundo foram objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476 iniciada em 19 de maio de 2012. O encerramento da oferta se deu no mesmo dia, com a subscrição de 500 (quinhentas) cotas, ao valor unitário de R$ 1.000, totalizando R$ 500.000.

O subscritor comprometeu-se a integralizar os recursos, em moeda corrente nacional, na medida em que ocorressem as chamadas para integralização por parte da Administradora e nos termos do boletim de subscrição, de acordo com os prazos definidos em cada solicitação.

Encerrada a primeira distribuição de cotas, o Fundo pode, a qualquer tempo, mas desde que previamente autorizado pela Assembleia Geral, e, se for o caso, pela CVM, promover aumentos de seu patrimônio mediante emissão de novas cotas.

A Assembleia Geral deve fixar o preço de emissão das cotas a que se refere o parágrafo acima.

Compete exclusivamente à Administradora ou Gestora propor à Assembleia Geral a emissão de novas cotas.

As cotas objeto de qualquer nova emissão assegurarão a seus titulares direitos absolutamente iguais aos conferidos aos titulares das cotas já existentes.

Nas novas emissões, os cotistas, na proporção do número de cotas que possuem, têm direito de preferência, por prazo não inferior a 5 dias, para a subscrição da nova emissão, contando-se o prazo de preferência da data de publicação de aviso aos cotistas, comunicando o início do prazo e as condições de subscrição.

Em 31 de maio de 2012 foram integralizadas 50 (cinquenta) cotas, ao valor unitário de R$ 1.000, totalizando R$ 50.000.

Durante o exercício de 2013 houve três integralizações de cotas, a R$ 100.000 cada uma, totalizando R$ 300.000.

Durante o exercício de 2014 houve duas integralizações de cotas no valor de R$ 50.000 e R$ 100.000, totalizando R$ 150.000.

Conforme assembleias gerais de cotistas realizadas em 10 de dezembro de 2014 e 26 de dezembro de 2014, houve o grupamento de cotas por meio do qual o Fundo passou de 500 para 467 cotas em dezembro de 2014.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve integralização de cotas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

11. Política de distribuição de resultados

Nos termos do regulamento do Fundo, a Assembleia, a ser realizada anualmente até 120 dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Os rendimentos são devidos aos titulares das cotas que estiverem registrados no sistema de escrituração no último dia útil do período de competência do pagamento.

Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento dos valores distribuídos a título de ganho de capital na compra e venda de ações e/ou cotas, de dividendos, juros sobre capital próprio, e/ou qualquer outra forma de distribuição dos resultados obtidos nos investimentos nas SPEs pelo Fundo, bem como os rendimentos oriundos de aplicações em outros ativos, menos: (i) as despesas incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas durante tal período; e (ii) constituição da reserva de reinvestimento, se houver, e demais despesas previstas no regulamento do Fundo para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com a regulamentação aplicável e com o Regulamento.

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, para os exercícios findos em 2024 e 2023, está demonstrada a seguir:

Distribuição de rendimentos	**2.024**
Rendimentos sobre operações compromissadas	7.790
IR recolhido sobre operações compromissadas	(1.753)
Despesas	(3.939)
Base de cálculo para distribuição de rendimentos	**2.098**
Distribuição de rendimentos	**2.023**
Rendimentos sobre operações compromissadas	9.837
IR recolhido sobre operações compromissadas	(2.213)
Despesas	(5.725)
Base de cálculo para distribuição de rendimentos	**1.899**

O valor de R$ 11.039 apresentado na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido e na Demonstração dos Fluxos de Caixa corresponde à distribuição de resultados referentes ao primeiro semestre de 2022, no montante de R$ 3.110, deliberado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 15 de setembro de 2022, e à distribuição do exercício social de 2020, no valor de R$ 7.928, deliberado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 31 de agosto de 2022.

12. Contrato de prestação de serviços de controladoria e gestão

Os serviços de custódia qualificada e controladoria de ativos e passivos são prestados pelo Banco Bradesco S.A.

A gestão da carteira do Fundo foi realizada pela Mauá Capital Investimentos Alternativos Ltda. durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 até 28 de fevereiro de 2024. A Reag Asset Management S.A. prestou os serviços de gestão ao Fundo desde 1º de março de 2024 até 5 de maio de 2025. Conforme Nota 21, a Reag Asset Management S.A. foi substituída em 5 de maio de 2025 pela Reag Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.

13. Taxas de administração, custódia e gestão

A Administradora recebe a taxa de administração escalonada da maneira descrita a seguir, observada a remuneração mínima mensal de R$ 26.600,00 (vinte e seis mil e seiscentos reais) e adicionalmente R$ 600,00 (seiscentos reais) por mês:

I - Caso o patrimônio líquido do Fundo atinja até R$ 600.000, a taxa de administração será de 0,7% ao ano sobre o patrimônio líquido;

II - Caso o patrimônio líquido do Fundo supere R$ 600.000 e atinja até R$ 800.000, a taxa de administração terá o adicional de 0,69125% ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido que superar R$ 600.000 até o limite de R$ 800.000;

III - Caso o patrimônio líquido do Fundo supere R$ 800.000 a taxa de administração terá o adicional de 0,6825% ao ano sobre a parcela do patrimônio

líquido que superar R$ 800.000.

Considerando o patrimônio líquido do Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a taxa de administração foi de 0,7% ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo.

A Gestora recebe pela prestação de seus serviços taxa de gestão equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

Sem prejuízo do pagamento da taxa de gestão, a Gestora faz jus a uma taxa de performance de 15% (quinze por cento) sobre os valores recuperados pelo Fundo, sendo certo que não será considerado "valor recuperado" o recebimento pelo Fundo de quaisquer ativos ilíquidos, incluindo, mas não se limitando, a terrenos ou unidades autônomas avaliados por meio de avaliação econômico-financeira, até que tais ativos sejam vendidos e efetivamente monetizados ao Fundo.

A despesa com taxa de administração do Fundo no exercício de 2024 foi de R$ 1.436 (R$ 1.407 em 2023), registrada na rubrica "Despesa de Taxa de Administração" e a despesa com taxa de gestão do Fundo no exercício de 2024 foi de R$ 719 (R$ 2.751 em 2023), registrada na rubrica "Despesas de Taxa de Gestão".

A remuneração devida ao Custodiante está compreendida na taxa de administração.

As remunerações devidas à Administradora, à Gestora e ao Custodiante são calculadas e pagas mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

As remunerações da Administradora, da Gestora e do Custodiante são calculadas todo dia útil com base no patrimônio líquido do Fundo até o dia anterior à realização do referido cálculo, à taxa de 1/252 de forma linear.

14. Tributação

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, conforme previsto no artigo 36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015. Referido imposto pode ser compensado por ocasião de ganhos de capital e da distribuição de rendimentos aos cotistas, esta última sujeita à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 40 da referida Instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve pagamento de imposto de renda sobre operações compromissadas no valor de R$ 1.752 (R$ 2.213 em 2023) registrados em "Outras Receitas/Despesas - Despesas Tributárias".

15. Alteração estatutária

Em 22 de fevereiro de 2024 a Assembleia Geral de Cotistas aprovou a substituição a partir de 1º de março de 2024 da Mauá Capital Investimentos Alternativos Ltda., na qualidade de gestora do Fundo, pela Reag Asset Management Ltda., bem como a alteração da remuneração mensal a ser paga à nova gestora e a inclusão da taxa de performance de 15% sobre os valores recuperados pelo Fundo, sendo certo que não será considerado "valor recuperado" o recebimento pelo Fundo de quaisquer ativos ilíquidos, incluindo, mas não se limitando, a terrenos ou unidades autônomas avaliados por meio de avaliação econômico-financeira, até que tais ativos sejam vendidos e efetivamente monetizados ao Fundo.

Em 27 de dezembro de 2023 a Assembleia Geral de Cotistas deliberou pela prorrogação do prazo de duração do Fundo que passou a ser até 30 de dezembro de 2028, bem como a consequente alteração no regulamento do Fundo.

16. Demandas judiciais

Existem ações judiciais em curso contra o Fundo, originadas, em sua maioria pela parceria do Fundo com a Sipar, e por adquirentes de unidades autônomas dos empreendimentos Colors Home Art e Sipavale, solicitando o distrato dos contratos de aquisição de unidades e consequente restituição dos valores pagos. Em 31 dezembro de 2024 há 15 (15 em 2023) ações oriundas de distratos de vendas ou outras demandas indicando o Fundo como polo passivo, apesar de as operações que as originaram serem de responsabilidade das respectivas SPE. O valor de causa da soma das ações com o Fundo no polo passivo totaliza em R$ 68.540 (R$ 56.359 em 2023) sendo todas classificadas como risco de perda possível.

Ademais, o Fundo é réu nas ações (i) 5287147-93.2024.8.21.0001, relativa a distrato de unidade do empreendimento Colors Home Art, cujo prognóstico de perda é provável, sendo que foi provisionado R$ 368; (ii) 5000485-59.2020.8.21.1001, referente à ação de cobrança de notas fiscais com duplicatas relativas aos empreendimentos Colors Home Art e Sipavale; cujo prognóstico de perda é provável, sendo que foi provisionado R$ 884 e (iii) 5001686-24.2020.8.21.6001, referente à ação de reintegração de posse e rescisão contratual relacionada ao empreendimento Sipavale, com valor de causa atualizada no montante de R$ 1.698, cujo prognóstico de perda é provável.

Além disso, o Fundo é parte ativa das seguintes demandas judiciais:

1078886-21.2022.8.26.0100: ação de execução de título extrajudicial, apresentada em 27 de julho de 2022, através da qual o Fundo busca compelir a OAS Empreendimentos S.A. a realizar o pagamento de R$ 2.877. Prognóstico de perda: possível.

1093950-37.2023.8.26.0100 e 1039941-28.2023.8.26.0100: cumprimento de sentença de procedimento arbitral requerido pelo Fundo em face de Veríssimo Participações e Paladin Mairare, a fim de que as requeridas cumpram com a obrigação de fazer imposta por sentença arbitral, qual seja, a assinatura dos documentos necessários para alteração do contrato social da Veríssimo Residencial SPE Ltda., prevendo a retirada do Fundo. Prognóstico de perda: remota.

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM n° 23/2021, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados ao Fundo que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18. Transações com partes relacionadas

O Fundo não efetuou transações com partes relacionadas durante os exercícios de 2024 e de 2023, à exceção daquelas relacionadas na nota explicativa nº 13.

19. Divulgação das informações

As informações obrigatórias são divulgadas na plataforma Fundos.NET da B3 e estão à disposição do cotista na sede da Administradora.

20. Outras informações

Resolução CVM nº 175

A CVM publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, 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 investimento. Essa nova Resolução tem como objetivo modernizar as regras aplicáveis aos fundos de investimento. Além disso, um dos pilares da reforma foram as inovações introduzidas no ordenamento jurídico pela Lei de Liberdade Econômica, tendo como destaques: (i) a possibilidade de limitação da responsabilidade de cada cotista ao valor das cotas subscritas; (ii) a possibilidade de os fundos contarem com classes de cotas com patrimônios segregados para cada classe; e (iii) a aplicação do instituto da insolvência civil aos fundos.

Em 31 de maio de 2023, a CVM editou a Resolução CVM nº 184, que fez alterações pontuais na Resolução CVM nº 175 e acrescentou nove Anexos Normativos à norma, dentre os quais o Anexo Normativo III que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliário.

Vale destacar que os Anexos Normativos publicados trazem poucas modificações substanciais quando comparados às redações constantes das normas anteriores. Assim, no caso dos fundos de investimento imobiliário, o Anexo Normativo III manteve dispositivos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

Em 12 de março de 2024, a CVM prorrogou os prazos de adaptação à nova regulamentação de fundos de forma que a adaptação do estoque de fundos em funcionamento foi prorrogada para 30 de junho de 2025. Dada a oportunidade, a CVM decidiu alterar pontualmente também o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de modo a incorporar à regulamentação as alterações na legislação dos fundos de investimento imobiliário efetuadas na Lei nº 8.668, que passou a permitir que os fundos de investimento imobiliário utilizem ativos como garantia de operações de suas carteiras, assim como constituir ônus reais sobre imóveis da carteira.

Em 18 de junho de 2025, o Regulamento do Fundo foi adaptado às regras da Resolução CVM nº 175, sem alterar as suas características, de forma que o Fundo passou a ser denominado Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação – Responsabilidade Limitada e constituído na forma de classe única de cotas.

21. Eventos subsequentes

Em 23 de janeiro de 2025 o Fundo retirou-se das sociedades Alto da Glória e Dr. Sardinha em razão de acordo firmado com a Debens detalhado na Nota 5.a, itens 'ii' e 'iii'.

Em 5 de maio de 2025, a Assembleia Geral de Cotistas aprovou a substituição da Reag Asset Management Ltda. pela Reag Gestão de Fundos Imobiliários Ltda., na qualidade de Gestora do Fundo.

Em 26 de maio de 2025, o Fundo firmou escritura de dação em pagamento por meio da qual recebe 47 imóveis de propriedade da Dr. Sardinha, da Alto da Glória e da Thomaz Coelho em razão de acordo firmado com a Debens detalhado na Nota 5.a, itens 'ii' e 'iii'.

Em 18 de junho de 2025, o Regulamento do Fundo foi adaptado às regras da Resolução CVM nº 175, sem alterar as suas características.

Em 6 de agosto de 2025, o Fundo recebeu R$ 2.200 referente à quitação integral das parcelas bimestrais previstas no acordo firmado com a Debens detalhado na Nota 5.a, itens 'ii' e 'iii'.

Em 25 de setembro de 2025, a Assembleia Geral de Cotistas aprovou a substituição da Gestora do Fundo pela Caixa Econômica Federal. A implementação da substituição foi efetivada em 17 de novembro de 2025 conforme comunicada ao mercado por meio de publicação de fato relevante.

Em 19 de dezembro de 2025, o Fundo recebeu o montante de R$ 1.858 referente ao cumprimento de sentença no âmbito do processo nº 1039941-28.2023.8.26.0100, cujo

objeto está resumido na Nota 16.

* * *

Ricardo Troes
Diretor Responsável

Ricardo Ignácio Rocha
CRC 1 SP 213357/O-6-T-PR
Contador