**INCENTIVO**
**Fundo de Investimento Imobiliário**
**CNPJ nº 11.827.568/0001-05**
**(Administrado pela RJI CTVM Ltda.)**
**(CNPJ nº 42.066.258/0001-30)**

# Demonstrações financeiras do Exercício findo em 30 de junho de 2024

# Incentivo Fundo de Investimento Imobiliário

**CNPJ nº 11.827.568/0001-05**
(Administrado pela RJI CTVM Ltda.)
(CNPJ nº 42.066.258/0001-30)

# Demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2024

## Conteúdo


| | |
|---|---|
| Relatório dos Auditores Independentes | 3 – 6 |
| Balanço patrimonial | 7 |
| Demonstração do resultado | 8 |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido | 9 |
| Demonstração dos fluxos de caixa | 10 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | 11 - 25 |

**AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.**
Praça Tiradentes, nº 10 – 10º andar s/1001-2 – Centro – Rio de Janeiro – RJ
CEP.: 20.060-070 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953
Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

# RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À
Administradora do
Incentivo Fundo de Investimento Imobiliário
Rio de Janeiro – RJ.

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Incentivo Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), as quais compreendem o Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Incentivo Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho 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

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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.

## Principais assuntos de auditoria

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

Investimento em cotas de fundos de investimento

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía 73,16% de seu patrimônio líquido, investidos em cotas de fundo de investimento, que são mensuradas ao valor de mercado, atualizadas diariamente pelo valor de sua cota patrimonial divulgada pelo respectivo administrador.

Devido à relevância desses investimentos no contexto das demonstrações financeiras, essa foi considerada uma área de foco em nossa auditoria.

Como nossa Auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários às circunstanciais:

Teste de existência por meio do confronto das posições registradas na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2024, com as informações do relatório de escrituração emitido pelo respectivo administrador.

Recalculo do valor de mercado das cotas do fundo de investimento investido com base no valor da cota divulgada pelo respectivo administrador.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto evidenciadas nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras.

Mensuração do Valor Justo do Imóvel

O Fundo tem 24,54% do seu Patrimônio Líquido investido em Imóveis classificados para venda.

Devido à relevância de investimento no contexto das demonstrações financeiras e o envolvimento de elevado nível de julgamento por parte da administração, uma vez que as técnicas de avaliação ao valor justo decorrem de laudo de avaliação elaborado por terceiros especialistas, essa área foi considerada de foco em nossa auditoria.

Como nossa Auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários às circunstanciais:

Confirmar através das escrituras de compra e venda a propriedade dos imóveis mantidos em carteira.

Confrontar as informações extraídas da documentação de propriedade com os registros do controle interno da carteira de ativos do Fundo, incluindo o valor de aquisição.

Obter o entendimento acerca dos critérios de avaliação ao valor justo dos imóveis em carteira.

Obter representação formal da administração quanto à ausência de sinistros ou contingências entre a data da emissão dos laudos de avaliação a valor justo e a emissão do presente.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto evidenciadas nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras.

**Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

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

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

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

a) Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro; planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos; e 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.

b) Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

c) Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

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

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

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

Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2024.

**AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.**
**CRC RJ-Nº 0202**

**Ernesto Patrício Giráldez**
**- Contador CRC-RJ Nº 053.076/O-2 -**

## INCENTIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 11.827.568/0001-05
Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

# Balanço Patrimonial

**Posição em 30 de junho de 2024 e 2023**

*(Valores expressos em milhares de reais)*

| | | 30/06/2024 | | 30/06/2023 | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ATIVO** | **Nota** | **Valores** | **% PL** | **Valores** | **% PL** |
| **Circulante** | | **47.026** | **100,23%** | **45.317** | **100,18%** |
| **Disponibilidade** | 4 | **1** | **0,00%** | **1** | **0,00%** |
| Banco | | 1 | 0,00% | 1 | 0,00% |
| **Aplicações interfinanceiras de liquidez** | 4 | **574** | **1,22%** | **19** | **0,04%** |
| Letras do Tesouro Nacional - LTN | | 574 | 1,22% | 19 | 0,04% |
| **Títulos e valores mobiliários** | | **605** | **1,29%** | - | - |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários | 5.b | 605 | 1,29% | - | - |
| **Fundos de Investimento** | 5.a | **34.321** | **73,16%** | **31.962** | **70,66%** |
| Cotas de Fundos de Investimento de Renda Fixa | | 26.994 | 57,54% | 31.364 | 69,34% |
| Cotas de Fundos de Investimento Multimercado | | 6.010 | 12,81% | - | - |
| Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário | | 1.317 | 2,81% | 598 | 1,32% |
| **Empreendimentos imobiliários** | 6 | **11.515** | **24,54%** | **13.328** | **29,46%** |
| **Outros Valores e Bens** | | **10** | **0,02%** | **7** | **0,02%** |
| Despesas antecipadas - Taxa CVM | | 10 | 0,02% | 7 | 0,02% |
| **TOTAL DO ATIVO** | | **47.026** | **100,23%** | **45.317** | **100,18%** |
| **PASSIVO** | | | | | |
| **Circulante** | | **110** | **0,23%** | **83** | **0,18%** |
| Taxa de Administração | 15.a | 56 | 0,12% | 56 | 0,12% |
| Outras contas a pagar | | 31 | 0,07% | 4 | 0,01% |
| Taxa de Auditoria | | 21 | 0,04% | 21 | 0,05% |
| Taxa de Custódia | | 2 | - | 2 | - |
| **TOTAL DO PASSIVO** | | **110** | **0,23%** | **83** | **0,18%** |
| **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | | **46.916** | **100,00%** | **45.234** | **100,00%** |
| Cotas integralizadas | | 42.844 | 91,32% | 42.844 | 94,72% |
| Lucros ou prejuízos acumulados | | 4.072 | 8,68% | 2.390 | 5,28% |
| **TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | | **47.026** | **100,23%** | **45.317** | **100,18%** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## INCENTIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 11.827.568/0001-05
Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

# Demonstração de Resultados

**Exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023**

*(Valores expressos em milhares de reais)*

| Composição do Resultado | Nota | Exercício findo em 30/06/2024 | Exercício findo em 30/06/2023 |
|---|---|---|---|
| **Resultado com Imóveis em Estoque** | | | |
| Receita de vendas de imóveis | | 1.632 | - |
| Custo dos imóveis vendidos | | (1.728) | - |
| Renda de Aluguéis | | 220 | - |
| Despesa com Imóveis | | (800) | (840) |
| **Resultado Líquido de Imóveis em Estoque** | | **(676)** | **(840)** |
| | | | |
| **Outros Ativos Financeiros** | | | |
| Resultado com aplicações em Cotas de Fundo de Investimento | 5 | 3.309 | 2.828 |
| Rendas de Aplic. Interfinanceira de Liquidez | | 22 | 346 |
| Resultado com Títulos Valores Mobiliários de Renda Fixa | | 4 | 4.387 |
| Resultado com Títulos Valores Mobiliários de Renda Variável | | - | 57 |
| **Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros** | | **3.335** | **7.618** |
| | | | |
| **Outras Despesas** | | **(977)** | **(946)** |
| Taxa de Administração e Gestão | 15.a | (685) | (521) |
| Taxa de Performance | | (80) | (320) |
| Despesa com CETIP/SELIC | | (39) | (38) |
| Taxa de Custódia e Auditoria | | (37) | (37) |
| Consultoria jurídica | | (13) | - |
| Taxa de Fiscalização CVM | | (10) | (6) |
| Demais Despesas | | (113) | (24) |
| | | | |
| **Resultado Líquido dos Exercícios** | | **1.682** | **5.832** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## INCENTIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 11.827.568/0001-05
Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

# Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

**Exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023**

*(Valores expressos em milhares de reais)*

| | Cotas Integralizadas | Lucros/Prejuízos Acumulados | Total |
|---|---|---|---|
| **Saldos em 30 de junho de 2022** | **30.000** | **(3.442)** | **26.558** |
| Integralização de Cotas no Exercício | 12.844 | - | 12.844 |
| Lucro do Exercício | - | 5.832 | 5.832 |
| **Saldos em 30 de junho de 2023** | **42.844** | **2.390** | **45.234** |
| Lucro do Exercício | - | 1.682 | 1.682 |
| **Saldos em 30 de junho de 2024** | **42.844** | **4.072** | **46.916** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## INCENTIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 11.827.568/0001-05
Administrado pela RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 42.066.258/0001-30

# Demonstração dos Fluxos de Caixa

**Exercicío findo em 30 de junho de 2024 e 2023**

*(Valores expressos em milhares de reais)*

| | Exercício findo em 30/06/2024 | Exercício findo em 30/06/2023 |
|---|---|---|
| **Resultado Líquido dos Exercícios** | **1.682** | **5.832** |
| **Fluxo das Atividades Operacionais** | | |
| Fundos de investimentos | (2.359) | (28.358) |
| Títulos e Valores Mobiliários de Renda Fixa | (605) | 22.621 |
| Aplicações interfinanceira de liquidez | (555) | 138 |
| Demais ativos | (3) | 620 |
| Títulos e Valores Mobiliários de Renda Variável | - | (397) |
| Taxa de administração e gestão | - | 23 |
| Demais pagamentos | 27 | 3 |
| **CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS** | **(3.495)** | **(5.350)** |
| **FLUXO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO** | | |
| Aquisição de Empreendimentos Imobiliários | 1.813 | (13.328) |
| **CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO** | **1.813** | **(13.328)** |
| **FLUXO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO** | | |
| Aplicação de cotistas | - | 12.844 |
| **CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO** | **-** | **12.844** |
| **AUMENTO/DIMINUIÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA** | **-** | **(2)** |
| **Caixa e equivalentes de caixa - início** | 1 | 3 |
| **Caixa e equivalentes de caixa - final** | 1 | 1 |
| **AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA** | **-** | **(2)** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## 1. Contexto operacional

O Incentivo Fundo De Investimento Imobiliário – FII "Fundo" é uma comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("Lei no 6.385/76"), constituído sob a forma de condomínio fechado, prazo indeterminado de duração e sem personalidade jurídica, regido pelo seu regulamento , pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução nº 472, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472/08"), conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objetivo a aplicação de parte preponderante de seus recursos em Ativos Alvos de acordo com a política de investimentos e os critérios de aquisição previstos no Regulamento do Fundo.

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá adquirir ativos imobiliários prontos, em fase de construção, sujeitos à construção, à realização de benfeitorias, a reformas, ou outros, através de Sociedades de Propósito Específicos ("SPEs"), nas quais o Fundo seja quotista ou acionista.

O Fundo terá por política básica realizar investimentos imobiliários, objetivando, fundamentalmente: i) Auferir ganhos e/ou rendimentos por meio de venda e/ou permuta dos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio; ii) auferir renda por meio de locação e/ou arrendamento dos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio; iii) auferir rendimentos de outras modalidades de ativos que vier a adquirir; e iv) auferir ganho de capital nas negociações de outras modalidades de ativos de seu patrimônio.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo administrador, gestora e qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

## 2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderãovir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras no exercício findo em 30 de junho de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 19 de setembro de 2024 que autorizou sua divulgação.

## 3. Descrição das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras 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 período 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. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o Princípio da Competência dos Exercícios Societários (“regime de competência”).

### b. Caixa e Equivalentes de Caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e operações compromissadas, 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.

### c. Títulos e valores Mobiliários de Renda Fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa estão classificados como títulos mantidos para negociação. Inicialmente, são registrados pelo custo de aquisição e ajustados diariamente ao valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA.

Os ganhos são reconhecidos no resultado, na rubrica de “Resultado com títulos de renda fixa”.

### d. Cotas de Fundos de Investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo respectivo valor da cota divulgado pela Administradora.

### e. Empreendimentos Imobiliários

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinados à venda são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

### f. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais – R$, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

### g. Estimativa contábil

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e as notas explicativas. Os resultados dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo de propriedade para investimento.

### h. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

### i. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se a quantidade de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

### j. Demonstração dos fluxos de caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

### 3.1. Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

A resolução emitida, mas ainda não adaptada até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:

| Resolução | Emitida por | Descrição | Vigência |
|---|---|---|---|
| Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 | Comissão de Valores Mobiliários (CVM) | 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. | Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou a Instrução CVM 472 |
| Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023 | | Altera a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022. | |
| Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023 | | | |
| Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023 | | | |
| Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024 | | | |

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2024 o saldo de caixa do Fundo é R$ 1 (R$ 1 em 2023), e está representando por depósito bancário a vista.

Em 30 de junho de 2024 o Fundo possui R$ 574 (R$ 19 em 2023) em aplicações financeiras representadas por operação compromissadas lastreadas por títulos públicos Federais.

## 5. Títulos e valores mobiliários

### a. Cotas de Fundos de Investimentos

Em 30 de junho de 2024 o Fundo possuía investimento em cotas de Fundos, conforme quadro abaixo:

| | Em 30 de Junho de 2024 | |
|---|---|---|
| **Cotas de Fundos de Investimento** | **Valor Custo** | **Valor Justo** |
| **Cotas de Fundos de Renda Fixa** | **22.363** | **26.994** |
| Cardinal Partners RF Ativo FI RF | 22.363 | 26.994 |
| **Cotas de Fundos Multimercado** | **5.500** | **6.010** |
| Cardinal Partners Retorno Absoluto Institucional FI Multimercado | 5.500 | 6.010 |

| **Cotas de Fundos Imobiliário** | **1.351** | **1.317** |
|---|---|---|
| BTLG11 | 131 | 128 |
| CPTS11 | 80 | 83 |
| HGLG11 | 91 | 87 |
| KNSC11 | 93 | 92 |
| PORD11 | 93 | 91 |
| RBRP11 | 14 | 14 |
| RECR11 | 88 | 86 |
| CLIN11 | 71 | 72 |
| CPSH11 | 54 | 54 |
| CPTS11 | 80 | 83 |
| HGRE11 | 135 | 119 |
| HGRU11 | 33 | 30 |
| KNIP11 | 46 | 48 |
| PVBI11 | 61 | 55 |
| VCRR11 | 35 | 32 |
| XPML11 | 246 | 244 |

| | **Em 30 de Junho de 2024** | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Cotas de Fundos de Investimento** | | **Valor Custo** | | **Valor Justo** |
| Fundo de Investimento de Renda Fixa | R$ | 29.149 | R$ | 31.364 |
| Fundo de Investimento Imobiliários (negociados em bolsa de valores) | R$ | 561 | R$ | 598 |
| **TOTAL** | **R$** | **29.710** | **R$** | **31.962** |

No exercício findo em 30 de junho de 2024 o Fundo apropriou receitas aplicações em Cotas de Fundo de Investimento no valor de R$ 3.309 (R$ 2.828 em 2023), registradas na rubrica de “Outros ativos financeiros – Resultado com aplicações em Cotas de Fundo de Investimento”.

**b. Títulos de Renda Fixa**

Em 30 de junho de 2024 o Fundo possuía investimento em títulos de Renda Fixa, conforme quadro abaixo:

| **Ativo** | **Remuneração** | **Emissão** | **Data de vencimento** | **Quantidade** | **Valor** |
|---|---|---|---|---|---|
| CRI-21H1078699 | IPCA +5,1531% | 15/10/2021 | 16/10/2028 | 559,00 | 605 |

No exercício findo em 30 de junho de 2024 o Fundo apropriou receitas de aplicações em Certificado de recebíveis Imobiliarios no valor de R$ 4, registradas na rubrica de “Outros ativos financeiros – Resultado com Títulos Valores Mobiliários de Renda Fixa”.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 o Fundo não possui investimento em Títulos de Renda Fixa.

## 6. Empreendimentos Imobiliários

### a. Estoque de Imóveis

Os estoques de imóveis destinados à venda, sendo que o registro contábil destes imóveis é pelo menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido, estão assim representados:

| Nº | Empreendimento | Endereço | Complemento | Cidade | Matricula | Valor |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | TERRA MUNDI SANTOS DUMONT | RUA PENIDO BURNIER, QUADRA N, LOTES 01/20 + VAGA 342 (1º SUBSOLO) | APTO 1204 - BLOCO 3 | GOIANIA | 109072 | 228 |
| 2 | TERRA MUNDI SANTOS DUMONT | RUA PENIDO BURNIER, QUADRA N, LOTES 01/20 + VAGA 113 (2º SUBSOLO) | APTO 408 - BLOCO 2 | GOIANIA | 108866 | 264 |
| 3 | TERRA MUNDI SANTOS DUMONT | RUA PENIDO BURNIER, QUADRA N, LOTES 01/20 + VAGA 144 (2º SUBSOLO) | APTO 501 - BLOCO 4 | GOIANIA | 109447 | 283 |
| 4 | EUROVILLE | RUA DOIS, QUADRA CH, CHACARA 37/43, 116 | LOJA 2 | GOIANIA | 86749 | 172 |
| 5 | INTERCITY HOTEL | AV. AMAZONAS, 7702 - LOTE: 1- QUARTEIRÃO: 01A | APTO 312 | BELO HORIZONTE | 81409 | 204 |
| 6 | INTERCITY HOTEL | AV. AMAZONAS, 7702 - LOTE: 1- QUARTEIRÃO: 01A | APTO 411 | BELO HORIZONTE | 81430 | 271 |
| 7 | INTERCITY HOTEL | AV. AMAZONAS, 7702 - LOTE: 1- QUARTEIRÃO: 01A | APTO 611 | BELO HORIZONTE | 81474 | 271 |
| 8 | INTERCITY HOTEL | AV. AMAZONAS, 7702 - LOTE: 1- QUARTEIRÃO: 01A | APTO 811 | BELO HORIZONTE | 81518 | 271 |
| 9 | INTERCITY HOTEL | AV. AMAZONAS, 7702 - LOTE: 1- QUARTEIRÃO: 01A | APTO 912 | BELO HORIZONTE | 81541 | 204 |
| 10 | HOTEL & SPA SAN DIEGO | AV. PREFEITO ALBERTO MOURA, 21500 | SALA 04 | SETE LAGOAS | 39983 | 164 |
| 11 | HOTEL & SPA SAN DIEGO | AV. PREFEITO ALBERTO MOURA, 21500 | APTO 518 | SETE LAGOAS | 39771 | 239 |
| 12 | HOTEL & SPA SAN DIEGO | AV. PREFEITO ALBERTO MOURA, 21500 | APTO 711 | SETE LAGOAS | 40360 | 169 |
| 13 | HOTEL & SPA SAN DIEGO | AV. PREFEITO ALBERTO MOURA, 21500 | APTO 911 | SETE LAGOAS | 41037 | 169 |
| 14 | TERRENO LIVRE | RUA GERMANO DEMUTCH - LOTE 12 / QUADRA G | LOTE 12 | CURITIBA | 83403 | 620 |
| 15 | TERRENO LIVRE | ROD. BR-277 (CURITIBA - P. GROSSA), 7291 - RUA E | LOTE 44 | CURITIBA | 179008 | 1.255 |
| 16 | PORTO SEGURO | AV. PORTO DOS SANTOS, 456 | CASA 02 - LOTE 38 - QUADRA B | RIO DAS OSTRAS | 16995 | 146 |
| 17 | TERRENO LIVRE | AV. BRASIL 35822 | | RIO DE JANEIRO | 93799 | 523 |
| 18 | ONE OFFICES RECREIO | AV. DAS AMÉRICAS, 18000 | SALA 405C | RIO DE JANEIRO | 389936 | 116 |
| 19 | ONE OFFICES RECREIO | AV. DAS AMÉRICAS, 18000 | SALA 406C | RIO DE JANEIRO | 389937 | 116 |
| 20 | ONE OFFICES RECREIO | AV. DAS AMÉRICAS, 18000 | SALA 407C | RIO DE JANEIRO | 389938 | 116 |
| 21 | VISION OFFICES | AV. EMBAIXADOR ABELARDO BUENO, 3.500 | SALA 901 | RIO DE JANEIRO | 350102 | 166 |
| 22 | INSIDE OFFICES | AV. GEREMÁRIO DANTAS, 1389 | SALA 508 | RIO DE JANEIRO | 386766 | 112 |
| 23 | INSIDE OFFICES | AV. GEREMÁRIO DANTAS, 1389 | SALA 509 | RIO DE JANEIRO | 385533 | 97 |
| 24 | CRYSTAL MALL | EST. DOS BANDEIRANTES, 7967 | LOJA 119 | RIO DE JANEIRO | 388489 | 294 |
| 25 | CRYSTAL MALL | EST. DOS BANDEIRANTES, 7967 | SALA 315 | RIO DE JANEIRO | 388561 | 133 |
| 26 | CRYSTAL MALL | EST. DOS BANDEIRANTES, 7967 | SALA 327 | RIO DE JANEIRO | 388573 | 133 |
| 27 | Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band | EST. DOS BANDEIRANTES, 8591 | SALA 220 | RIO DE JANEIRO | 393914 | 100 |
| 28 | Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band | EST. DOS BANDEIRANTES, 8591 | SALA 233 | RIO DE JANEIRO | 393927 | 123 |
| 29 | Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band | EST. DOS BANDEIRANTES, 8591 | SALA 243 | RIO DE JANEIRO | 393937 | 105 |
| 30 | Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band | EST. DOS BANDEIRANTES, 8591 | SALA 244 | RIO DE JANEIRO | 393938 | 168 |
| 31 | Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band | EST. DOS BANDEIRANTES, 8591 | SALA 260 | RIO DE JANEIRO | 393954 | 100 |
| 32 | Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band | EST. DOS BANDEIRANTES, 8591 | SALA 270 | RIO DE JANEIRO | 393964 | 100 |
| 33 | Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band | EST. DOS BANDEIRANTES, 8591 | SALA 274 | RIO DE JANEIRO | 393968 | 105 |
| 34 | Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band | EST. DOS BANDEIRANTES, 8591 | SALA 286 | RIO DE JANEIRO | 393980 | 100 |
| 35 | Condomínio Edifício Shopping Map Offices Band | EST. DOS BANDEIRANTES, 8591 | SALA 314 | RIO DE JANEIRO | 394002 | 105 |
| 36 | MAXXY BUSINESS FREGUESIA | EST. DOS TRÊS RIOS, 1097 | SALA 537 | RIO DE JANEIRO | 388869 | 93 |
| 37 | MAXXY BUSINESS FREGUESIA | EST. DOS TRÊS RIOS, 1097 | SALA 538 | RIO DE JANEIRO | 388870 | 93 |
| 38 | CONNECTION OFFICES | EST. DOS TRÊS RIOS, 741 | SALA 201 | RIO DE JANEIRO | 364627 | 185 |
| 39 | CONNECTION OFFICES | EST. DOS TRÊS RIOS, 741 | SALA 205 | RIO DE JANEIRO | 364631 | 185 |
| 40 | CONNECTION OFFICES | EST. DOS TRÊS RIOS, 741 | SALA 229 | RIO DE JANEIRO | 364654 | 132 |
| 41 | CONNECTION OFFICES | EST. DOS TRÊS RIOS, 741 | SALA 501 | RIO DE JANEIRO | 364713 | 185 |
| 42 | CONNECTION OFFICES | EST. DOS TRÊS RIOS, 741 | SALA 601 | RIO DE JANEIRO | 364739 | 185 |
| 43 | CONNECTION OFFICES | EST. DOS TRÊS RIOS, 741 | SALA 602 | RIO DE JANEIRO | 364740 | 143 |
| 44 | RESIDENCIAL SEASONS | RUA BARRA BONITA, 35 | APTO 401 + 1 VAGA | RIO DE JANEIRO | 412680 | 379 |
| 45 | CONNECTION OFFICE MADUREIRA | RUA CAROLINA MACHADO, 560 | SALA 240 + 1 VAGA | RIO DE JANEIRO | 216386 | 122 |
| 46 | CONNECTION OFFICE MADUREIRA | RUA CAROLINA MACHADO, 560 | SALA 424 + 1 VAGA | RIO DE JANEIRO | 216454 | 122 |
| 47 | ECOVILLE | ROD. PRES. CASTELLO BRANCO, KM 46,2 - AV. TEVERE, 99 (RUA 17) | LOTE 01 / QDR.58 | ARACARIGUAMA | 39861 | 919 |
| 48 | ECOVILLE | ROD. PRES. CASTELLO BRANCO, KM 46,2 - RUA AMERICO VESPUCCI, 99 (RUA 1) | LOTE 02 / QDR.29 | ARACARIGUAMA | 39853 | 747 |
| 49 | PATTEO MOGILAR SKY MALL & OFFICES | RUA MANUEL DE OLIVEIRA, 269 + 1 VAGA | SALA COMERCIAL 210 | MOGI DAS CRUZES | 72784 | 289 |
| | | | | **TOTAL** | | **11.515** |

### Rendas com Aluguel

O Fundo apresentou rendas com aluguéis no exercício findo em 30 de junho de 2024 no montante de R$ 220.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 o Fundo não auferiu rendas com aluguéis.

## 7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

### a) Tipos de risco

**Mercado**
Consiste no risco de variação no valor dos ativos financeiros da carteira do Fundo. O valor destes ativos financeiros pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado, as taxas de juros e os resultados das empresas emissoras. Em caso de queda do valor dos ativos financeiros que compõem a carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos financeiros integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Em determinados momentos de mercado, a volatilidade dos preços dos ativos financeiros e dos derivativos pode ser elevada, podendo acarretar oscilações bruscas no resultado do Fundo. As oscilações dos preços e valor dos ativos também podem ser causadas por reação do mercado a notícias políticas e/ou econômicas no Brasil e no exterior e notícias relacionadas aos emissores dos ativos investidos pelo Fundo, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

**Crédito**
Consiste no risco de os emissores de ativos financeiros de renda fixa que integram a carteira não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos ativos, comprometendo também sua liquidez. O Fundo poderá enfrentar dificuldades no processo judicial de recuperação dos créditos bem como no de excussão das eventuais garantias, estando sujeito a insuficiência de recursos para a satisfação da totalidade do crédito, além da necessidade de incorrer em custos adicionais para tentar recuperá-lo.

**Liquidez**
O risco de liquidez caracteriza-se pela baixa ou mesmo falta de demanda pelos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Neste caso, o Fundo pode não estar apto a efetuar, dentro do prazo máximo estabelecido no regulamento e na regulamentação em vigor, pagamentos relativos a resgates de cotas do Fundo, quando solicitados pelos cotistas. Este cenário pode se dar em função da falta de liquidez dos mercados nos quais os valores mobiliários integrantes da carteira são negociados ou de outras condições atípicas de mercado. Nestas hipóteses, a Administradora poderá, inclusive, determinar o encerramento do Fundo.

**Concentração de ativos financeiros de um mesmo emissor**
A possibilidade de concentração da carteira em ativos financeiros de um mesmo emissor representa risco de liquidez dos referidos ativos financeiros. Alterações da condição financeira de uma companhia ou de um grupo de companhias, alterações na expectativa de desempenho/resultados das companhias e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos financeiros da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos financeiros do Fundo a preços depreciados podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota.

**Riscos gerais**
O Fundo está sujeito às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que é um investimento de médio e longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

**b) Controles relacionados aos riscos**

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

## 8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo manter posições em mercados derivativos, direta ou por meio de fundo de investimento (a) a descoberto; ou (b) que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo ou do fundo de investimento investido.

## 9. Patrimônio líquido

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis, conforme disposto no artigo 2º da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, e terão a forma nominativa e escritural em nome de seu titular, sendo certo que as novas emissões serão aprovadas pelos Cotistas.

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 37.122.134,4905 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$ 1,26382421 totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o montante total de R$ 46.916.

## 10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no exercício foram a seguinte:

| Exercícios | Valor da cota | Rentabilidade (%) | Patrimônio líquido médio |
|---|---|---|---|
| Em 30.06.2024 | 1,263824 | 3,72 | 46.199 |
| Em 30.06.2023 | 1,218506 | 21,2251 | 34.929 |

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

## 11. Emissões, amortizações e resgates de cotas

### a) Emissões e integralizações de cotas

Quando da emissão de cotas, não haverá limitação de subscrição, ou aquisição no mercado secundário, de cotas do Fundo por qualquer investidor, inclusive incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, ficando desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Admite-se a integralização de cotas do Fundo em imóveis, bem como direitos relativos a imóveis e, ainda, títulos e valores mobiliários, à luz do disposto no artigo 11 da Instrução CVM nº 472.

Na data da primeira integralização das cotas do Fundo, o Preço de Integralização será igual ao Preço de Emissão.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 não foram integralizadas novas cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 foram integralizadas 10.700.569,0608 cotas pelo montante de R$ 12.844.

### b) Amortizações e resgates de cotas

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

No exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023 não houve amortizações de cotas.

### c) Negociação de cotas

As cotas do Fundo somente poderão ser registradas para negociação em bolsa da B3.

As cotas do Fundo não poderão ser registradas em outro mercado de negociação, inclusive no mercado de balcão organizado administrado pela B3.

Os Cotistas somente poderão negociar suas cotas no mercado secundário após a integralização das cotas e o início do funcionamento do Fundo, ressalvado o disposto no regulamento.

## 12. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.
A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023 não foram distribuídos rendimentos aos cotistas.

## 13. Custódia e tesouraria

### a) Prestadores de serviços ao Fundo

| | |
|---|---|
| Administração: | RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Gestão: | Graphen Investimentos Ltda. |
| Custódia: | RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Tesouraria: | RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Escrituração de cotas: | RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Controladoria: | RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |

Os títulos públicos, incluindo aqueles utilizados como lastro para as operações compromissadas, estão registrados no SELIC - Sistema Especial de Liquidação e Custódia e os títulos privados estão registrados na CETIP S.A. - Mercados Organizados.

## 14. Encargos do fundo

### a) Taxa de administração e gestão

O Fundo está sujeito à taxa de administração de 1,5% a.a. sobre o valor do seu patrimônio líquido, ou a quantia mínima mensal de R$2, o que for maior, a qual remunera os serviços de administração fiduciária, gestão de recursos, controladoria e distribuição, mas não inclui a remuneração dos prestadores de serviços de custódia e auditoria das demonstrações financeiras do Fundo nem os valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento do Fundo e na regulamentação em vigor.

Os valores descritos acima serão reajustados anualmente pelo IGP-M (FGV).

A remuneração prevista deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Os pagamentos das remunerações aos prestadores de serviços de administração serão efetuados diretamente pelo Fundo a cada qual, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite da taxa de administração descrita nessa nota explicativa.

A taxa de administração descrita nessa nota explicativa é a taxa de administração mínima do Fundo. Tendo em vista que o Fundo admite a aplicação em cotas de fundos de investimento, cabe esclarecer que a taxa de administração máxima compreenderá a taxa de administração mínima e o percentual máximo despendido em razão das taxas de administração dos fundos investidos.

Não devem ser consideradas para o cálculo da referida taxa de administração máxima, as aplicações nos seguintes fundos de investimento:

I. fundos de índice e fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercados organizados; ou

II. fundos geridos por partes não relacionadas à gestora de recursos do fundo investidor. Não são cobradas taxas de ingresso e saída no Fundo.

O Fundo também remunerará a Gestora a título de taxa de performance, relacionada ao desempenho das atividades de cobrança do Fundo, a qual dependerá da forma utilizada pela Gestora para recuperação dos ativos, conforme previsto no regulamento do Fundo.

A despesa correspondente a taxa de administração está apresentada na demonstração do resultado em “Taxa de Administração e Gestão” no montante de R$ 685 no exercício findo em 30 de junho de 2024 (R$ 521 em 2023).

## 15. Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício de R$ 46.199 (R$ 34.929 em 2023) foram os seguintes:

| | 30.06.2024 | | 30.06.2023 | |
|---|---|---|---|---|
| **Outras despesas** | **Valor** | **(%) PL Médio** | **Valor** | **(%) PL Médio** |
| Patrimônio líquido médio | **46.199** | **-** | **34.929** | **-** |
| Taxa de Administração e Gestão | 685 | 1,48% | 521 | 1,49% |
| Taxa de Performance | 80 | 0,17% | 320 | 0,92% |
| Despesa com CETIP/SELIC | 39 | 0,08% | 38 | 0,11% |
| Taxa de Custódia e Auditoria | 37 | 0,08% | 37 | 0,11% |
| Consultoria jurídica | 13 | 0,03% | 0 | 0,00% |
| Taxa de Fiscalização CVM | 10 | 0,02% | 6 | 0,02% |
| Demais Despesas | 113 | 0,24% | 24 | 0,07% |
| **Total** | **977** | **2,11%** | **946** | **2,71%** |

## 16. Deliberações em assembleias

Não houve alterações estatutários durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023.

## 17. Política de divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08:

(i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;

(ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;

(iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
   a) As demonstrações financeiras;
   b) O relatório do administrador;
   c) O relatório do auditor independente; e
   d) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;

(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e

(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

## 18. Legislação tributária

### a) Tratamento tributário do Fundo

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

**b) Lei 14.754/2023**

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

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

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

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

## 19. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

## 20. Demandas judiciais

Em 10 de junho de 2014, a JNT Investimentos Ltda., emissora da CCB adquirida pelo Fundo, requereu o deferimento de sua recuperação judicial, o que foi deferido pelo Juiz da 7ª Vara Cível de Guarulhos, Estado de São Paulo, em 12 de dezembro de 2014.

No Edital contendo a 1ª Relação de Credores, a JNT Investimentos Ltda. não individualizou os valores devidos ao Fundo de Investimento, e, ademais, indicou um crédito genérico a favor do Banco BRJ S.A., não obstante os termos de cessão assinado com o Fundo de Investimento.

Em 19 de março de 2015, a JNT Investimentos Ltda. apresentou seu plano de recuperação judicial e, em 25 de maio de 2015, o Edital de Credores. O Fundo apresentou, então, Habilitação de Crédito perante o Administrador Judicial, através da qual requereu (i) sua inclusão na Relação de Credores, em substituição ao Banco BRJ S.A. como credor da CCB nº 03; (ii) a classificação de seu crédito como extraconcursal, devido à garantia de alienação fiduciária de imóvel; (iii) a indicação correta da importância de seu crédito, no montante atualizado de R$ 2.735; e (iv) sucessivamente, a exclusão de seu crédito até essa importância dos efeitos da Recuperação Judicial, por se tratar de crédito extraconcursal.

Em seguida o Administrador Judicial apresentou sua Relação de Credores, a qual o Fundo não foi arrolada. Seu crédito foi atribuído erroneamente ao Banco BRJ S.A. Desse modo, o Fundo apresentou tempestivamente Impugnação de Crédito, através da qual requereu os mesmos itens descritos no parágrafo anterior. O Administrador Judicial opinou pela procedência parcial da Impugnação, para incluir o crédito do Fundo, no valor de R$ 2.735, na classe III (quirografário), bem como para reduzir o crédito do Banco BRJ S.A. pelo mesmo valor, mantendo-o na classe II (garantia real).

Os assessores jurídicos avaliaram as ações em questão e classificou a possibilidade de êxito como possível.

Execução da Garantia

Embora a JNT Investimentos Ltda. esteja em recuperação judicial, o crédito da CCB nº 03 está garantido, dentre outros, por alienação fiduciária do imóvel matriculado sob o nº 93.799 no 4º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro. Tal imóvel foi avaliado, em 30 de novembro de 2016, pelo valor de R$ 6.482. O Fundo possui 16,13% desse total.

Em 18 janeiro de 2017, houve a consolidação da propriedade sobre o imóvel em favor dos credores.

Em 18 de agosto de 2022 essas CCBs foram cedidas por R$ 4.000 mil, com a entrada do valor financeiro em 01 de setembro de 2022.

## 21. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023 o Fundo havia realizado as seguintes operações com partes relacionadas:

*Despesas com parte relacionada*

| Despesa | Instituição | Relacionamento |
|---|---|---|
| Taxa de administração | RJI CTVM Ltda. | Administradora |
| Taxa de custódia | RJI CTVM Ltda. | Custodiante |

## 22. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 30 de junho de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

## 23. Diretor e contador

Enio Carvalho Rodrigues
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ - 124459/O

******