N/E/X/T/ AUDITORES

Demonstrações Financeiras

CLD GUARULHOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 41.673.359/0001-07

Administrado pela Singulare Corretora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40

DATA BASE
30/06/2024 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	9
Demonstração do resultado do exercício	10
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa – Método indireto	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

CLD GUARULHOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CLD Guarulhos - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, 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 CLD Guarulhos - Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo") em 30 de junho de 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos imobiliários.

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. 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.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período.

Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

AÇÕES DE COMPANHIAS FECHADAS

Consideramos as ações de companhias fechadas como um assunto relevante em nossa auditoria devido ao fato de que a carteira do Fundo é composta majoritariamente por esses ativos e consequentemente o resultado apresentado é proveniente dos rendimentos dessas ações, as quais impactam de forma significativa o patrimônio líquido do Fundo. Dessa forma, em função da representatividade do saldo de ações de companhias fechadas bem como da complexidade e da baixa liquidez dessas ações, julgamos este assunto como foco em nossas abordagens de auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Realizamos testes de movimentação, registro, liquidez e valorização das ações de companhias fechadas (compradas, vendidas e mantidas na carteira) e do registro da respectiva receita operacional, bem como, efetuamos testes sobre as conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte e a integridade dos registros efetuados e revisamos as premissas para avaliação do valor justo da companhia investida. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo nas demonstrações financeiras.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados sobre as ações de companhias fechadas e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela administração do Fundo, assim como as respectivas divulgações em notas explicativas são apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

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

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando,

individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

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 Administradora do Fundo.

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

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

Blumenau - SC, 30 de setembro de 2024.

NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador CRC-SC 028.595/O-2

CLD Guarulhos - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 41.673.359/0001-07

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Quantidade	30/06/2024	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	30/06/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa		**4**	**-**		**108**	**0,17**
Cotas de fundos de investimento		**4**	**-**		**108**	**0,17**
Cotas de fundos de investimento em renda fixa	2	4	-	74	108	0,17
Outros Créditos		**18**	**0,02**		**4**	**-**
Diferimento Taxa De Fiscalização - CVM		18	0,02		4	-
Não circulante						
Investimento						
Ações de Companhias Fechadas		**111.898**	**100,01**		**63.897**	**99,87**
CLD Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	87.979.516	111.898	100,01	63.896.584	63.897	99,87
Total do ativo		**111.920**	**100,03**		**64.009**	**100,04**
Passivo						
Circulante						
Valores a pagar		**36**	**0,03**		**27**	**0,04**
Taxa de administração		6	-		6	0,01
Taxa de gestão		12	0,01		6	0,01
Taxa de custódia e auditoria		17	0,02		14	0,02
Outros valores a pagar		1	-		1	-
Total do passivo						
Cotas integralizadas		92.589	82,75		68.348	106,82
Cotas amortizadas		(4.200)	(3,75)		(4.200)	(6,56)
Lucro ou Prejuízo acumulado		23.495	21,00		(166)	(0,26)
Patrimônio líquido		**111.884**	**100,00**		**63.982**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido		**111.920**	**100,03**		**64.009**	**100,04**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CLD Guarulhos - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 41.673.359/0001-07

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração do Resultado do Exercício Findo em 30 de junho de 2024 e do Período de 04 de outubro de 2022 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Exercício findo em 30/06/2024	Período de 04/10/2022 a 30/06/2023
Composição do resultado do exercício/período		
Ações de companhia fechada		
Ajustes ao valor justo	23.918	-
Resultado Líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	**23.918**	**-**
Cotas de fundos de investimento		
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	11	22
Resultado Líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária	**11**	**22**
Outras Receitas/Despesas	**(268)**	**(188)**
Despesas com Taxa de Administração	(80)	(54)
Despesas com Taxa de Gestão	(74)	(54)
Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria	(85)	(61)
Despesas com Taxa de Fiscalização CVM	(7)	(2)
Outras despesas diversas	(22)	(17)
Resultado líquido do exercício/período	**23.661**	**(166)**
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas	92.589,041930	68.347,734210
Lucro/Prejuízo líquido por cota integralizada - R$	255,539572	(2,423869)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CLD Guarulhos - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 41.673.359/0001-07

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Exercício Findo em 30 de junho de 2024 e do Período de 04 de outubro de 2022 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Cotas amortizadas	Lucros/prejuízos acumulados	Total
Em 04 de outubro de 2022	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas no período	68.348	-	-	68.348
Amortização de principal	-	(4.200)	-	(4.200)
Resultado líquido do período	-	-	(166)	(166)
Em 30 de junho de 2023	**68.348**	**(4.200)**	**(166)**	**63.982**
Integralização de cotas no exercício	24.241	-	-	24.241
Resultado líquido do exercício	-	-	23.661	23.661
Em 30 de junho de 2024	**92.589**	**(4.200)**	**23.495**	**111.884**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CLD Guarulhos - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 41.673.359/0001-07

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Exercício Findo em 30 de junho de 2024 e do Período de 04 de outubro de 2022 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Exercício findo em 30/06/2024	Período de 04/10/2022 a 30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de cotas de fundos de investimentos mantidos para necessidade de liquidez	11	22
Pagamento de taxa de administração	(74)	(47)
Pagamento de taxa de gestão	(74)	(47)
Pagamento de despesas de custódia e auditoria	(82)	(47)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(20)	(6)
Pagamento de outras despesas administrativas	(23)	(13)
Demais pagamentos e recebimentos	-	(5)
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	**(262)**	**(143)**
Integralização de capital de sociedades controladas	(24.083)	(56.547)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(7.350)
(=) Caixa líquido das atividades de investimentos	**(24.083)**	**(63.897)**
Cotas integralizadas	24.241	68.348
Cotas amortizadas	-	(4.200)
(=) Caixa líquido das atividades de investimentos	**24.241**	**64.148**
Variação líquida no caixa e equivalente de caixa	**(104)**	**108**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	108	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	4	108
Variação líquida no caixa e equivalente de caixa	**(104)**	**108**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 30 de junho de 2024 e do Período de 04 de outubro de 2022 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O CLD Guarulhos - Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), é constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração. Foi constituído em 17 de fevereiro de 2021 e iniciou suas atividades em 04 de outubro de 2022.

O Fundo destina-se a receber aplicações do público geral.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes ao seu Patrimônio Líquido preponderantemente nos seguintes ativos:

(i) Direitos reais sobre o Imóvel-Alvo; e

(ii) Quotas, ou ações em caso de transformação em sociedade anônima, representativas do capital social da CLD Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., visando o desenvolvimento, implementação e edificação de empreendimento imobiliário no Imóvel-Alvo; e

(iii) Limitado a até 5% (cinco por cento) em Ativos Financeiros, exclusivamente para fins de manutenção e liquidez mínima no Fundo.

O Fundo tem o objetivo principal aplicar seus recursos no Imóvel-Alvo, direta ou indiretamente por meio da aquisição de quotas ou ações da CLD Empreendimentos.

O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, conforme ocaso, e/ou ao Administrador, desde que previamente aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

O Fundo não poderá realizar operações de day trade, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em

risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais o sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM no 516/11 e 517/11 consubstanciadas pela Instrução CVM n° 472 de 31 de outubro de 2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

As demonstrações financeiras elaboradas para o exercício findo em 30 de junho de 2024, foram aprovadas pela Administração em 30 de setembro de 2024.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apuração dos resultados

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

d) Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

i. Data de reconhecimento

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

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- **Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado):** o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:

a) o ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

- **Ativos financeiros mantidos até o vencimento:** o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:

a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e

b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

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 financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

- **Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio:** instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor de aquisição e atualizados, pelos respectivos valores de cotas, divulgados pelo respectivo Administrador.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

v. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- **Passivos financeiros ao custo amortizado:** passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo fundo.

vi. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

- **Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados ao custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficiente

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

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

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

- **Mensuração dos passivos financeiros**

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

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

- **Reconhecimento de variações de valor justo**

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

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

e) Resultado (Lucro/Prejuízo) por cota

O resultado (Lucro/Prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o resultado líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

f) Ações em companhias fechadas

As ações sem cotação em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado estão registradas pelo seu valor justo.

g) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

h) Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

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

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

- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

Cotas de fundos de investimento

O Fundo possui aplicações em cotas dos seguintes fundos de investimento:

	30/06/2024			
Fundo de Investimento em Renda Fixa	**CNPJ**	**Valor unitário (R$)**	**Quantidade de cotas**	**Valor de mercado (R$)**
Singulare RF Ref. DI LP FI	28.152.799/0001-50	1.617,76	2	4
Total				**4**

	30/06/2023			
Fundo de Investimento em Renda Fixa	**CNPJ**	**Valor unitário (R$)**	**Quantidade de cotas**	**Valor de mercado (R$)**
Singulare RF Ref. DI LP FI	28.152.799/0001-50	1.449,13	74	108
Total				**108**

No exercício findo em 30 de junho de 2024, as operações com cotas de fundos de investimento geraram um resultado positivo de R$ 11 (R$ 22 em

2023) e estão registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

5. Ações de companhias fechadas

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui investimentos em ações de companhias fechadas, sem cotação em bolsa, no valor de R$ 111.898 (R$ 63.897 em 2023), que representa 100,01% (R$ 99,87% em 2023) do seu patrimônio líquido.

Companhia investida:	CLD Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	
	Exercício findo em 30/06/2024	**Período de 04/10/2022 a 30/06/2023**
Saldo inicial	**63.897**	**-**
Integralização do cotista	-	51.349
Aquisições	24.083	5.198
Integralização por AFAC	-	7.350
Ajuste ao valor justo	23.918	-
Saldo em 30/06/2023	**111.898**	**63.897**
% participação	**35,00%**	**35,00%**

a) Companhias investidas

CLD Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

CLD Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. ("Companhia"), com sede na capital do Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n° 1336, 4º andar, CEP 01451-001inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.944.728/0001 -83.

A Companhia está desenvolvendo um empreendimento imobiliário na cidade de São Paulo - SP, que é composto por terreno em fase de incorporação imobiliária com quatro galpões, sendo os dos blocos 100 e 400 finalizados e 200 e 300 em fase de construção.

Em 24 de novembro de 2022, o cotista cedeu por meio de integralização de cotas no fundo, 43.648.850 cotas da Companhia, pelo valor nominal de R$ 1 (um real) cada, totalizando R$ 43.648 (quarenta e três milhões, seiscentos e quarenta e oito mil, oitocentos e cinquenta reais), totalmente subscritas e integralizadas.

Em 21 de dezembro de 2022 foi retificada a cessão por meio de integralização de cotas no fundo, ocorrida em 24 de novembro de 2022, na qual cotista cedeu 47.848.850 cotas da Companhia, pelo valor nominal de R$ 1 (um real) cada, totalizando R$ 47.848 (quarenta e sete milhões, oitocentos e quarenta e oito mil, oitocentos e cinquenta reais), totalmente subscritas e integralizadas.

Em 25 de abril de 2023, a Companhia deliberou aumento de capital, neste momento, o Fundo subscreveu 10.850.000 ações ordinárias ao preço de R$ 1,00 que deverão ser integralizado no prazo de 2 anos.

Em 25 de abril de 2023, a Companhia deliberou aumento de capital, neste momento, o Fundo subscreveu 38.106.642 ações ordinárias ao preço de R$ 1,00 que deverão ser integralizado no prazo de 2 anos.

Em 18 de maio de 2023, o Fundo integralizou o montante de R$ 3.150.

Em 16 de junho de 2023, o Fundo integralizou o montante de R$ 2.048.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo integralizou o montante de R$ 24.083.

Ajuste ao valor justo

As ações da CLD Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. não possuem cotação em bolsa de valores e/ou liquidez, estando contabilizadas pelos seus valores justos, conforme avaliação realizada pela Ipê Avaliações e Serviços Contábeis Ltda ("Ipê Avaliações").

A Ipê Avaliações foi criada em 2015 a partir do desenvolvimento da área de análise da Ipê investimento, então gestora de investimentos. Já realizou mais de R$ 35 bilhões em avaliações de ativos de diversos setores.

Em laudo de avaliação emitido pela Ipê Avaliações, com base na abordagem do método metodologia de avaliação do patrimônio líquido a preços de mercado para fins de marcação de quotas, a participação de 35% do Fundo na empresa investida foi avaliada por R$ 111.898.

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Administrador, ao Consultor Imobiliário e ao Gestor, conforme o caso, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo: realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 e no período de 04 de outubro de 2022 (início das atividades) a 30 de junho de 2023, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

7. Principais fatores de riscos

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador:

(i) Riscos Relacionados a Política Governamental – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

(ii) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos - Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de

natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais cotistas do Fundo, e/ou administrador, 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) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos.

(iii) Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países – O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos-Alvo e Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(iv) Riscos de Liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(v) Risco Proveniente do Uso de Derivativos – A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam

realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

(vi) Risco Relativo a Novas Emissões de Cotas e Diluição de Participação - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de Cotas sem direito de preferência ou o Cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do Fundo e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

(vii) Risco Relativo à Concentração de Participação - Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(viii) Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo - O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

(ix) Propriedade das Cotas e não dos Ativos – A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas, propriedades diretas sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

(x) Risco de Pulverização - Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

(xi) Riscos do Prazo - Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos Ativos do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

(xii) Riscos Jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme 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, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xiii) Risco de Potencial Conflito de Interesses - Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o

Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) o Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) as instituições intermediárias, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Os Ativos Imobiliários serão indicados pelo Consultor Imobiliário ao Administrador do Fundo, onde serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários. Pode haver Ativos Imobiliários que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário ou ao Administrador, bem como prestadores de serviços no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários que sejam pessoas ligadas. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e, em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

(xiv) Risco em Função da Dispensa de Registro - As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160 que estejam automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal. Assim, os Cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os Cotistas.

(xv) Riscos de não Distribuição do Montante Mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo, a oferta das Cotas da primeira emissão será cancelada e o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que o Fundo terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas

pelo Fundo, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas do Fundo à época da devolução.

(xvi) Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo – É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o Fundo terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Ativos-Alvo e, consequentemente, impactar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do Fundo registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do Fundo.

(xvii) Risco Relativo à Não Substituição do Administrador - Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

(xviii) Riscos Associados à Liquidação do Fundo - Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

(xix) Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital - Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no Fundo, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

(xx) Risco Tributário – Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos

distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o Fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

(xxi) Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação - As regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliários, e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, 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. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do Fundo, a liquidez e a rentabilidade de suas Cotas, e, consequentemente, a dos Cotistas.

(xxii) Risco de Crédito dos Ativos da Carteira do Fundo - Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão

sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos Ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relativos ao setor imobiliário

(i) Riscos relativos à Aquisição dos Ativos Alvo – O Fundo poderá deter os Ativos-Alvo, o que inclui direitos relativos aos Ativos-Alvo. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos Ativos pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativos pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo Ativo, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do Ativo pelo Fundo, o patrimônio do Fundo e consequentemente a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(ii) Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo inclui a exploração, por locação ou arrendamento, de Ativos, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada

por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e de suas Cotas. Ainda, tal fato poderá limitar a implementação das políticas de administração dos Ativos que o Gestor considera adequadas.

(iii) Risco de Discricionariedade de Investimento pelo Gestor – Os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos discricionariamente selecionados pelo Gestor. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer ingerência na seleção de tais Ativos e estará sujeito à avaliação do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Não há como garantir que os processos do Gestor para seleção e aquisição de Ativos serão suficientes e adequados para os investimentos. Em caso de avaliações incorretas e escolhas inadequadas pelo Gestor, o patrimônio do Fundo e rentabilidade das Cotas pode ser negativamente impactado, resultando, inclusive, na necessidade de novos aportes pelos Cotistas.

(iv) Certas atividades do Fundo Estão Sujeitas a uma Extensa Regulamentação, o que Poderá Implicar o Aumento de Custo e Limitar a Estratégia do Fundo - O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados empreendimentos imobiliários pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um empreendimento imobiliário e antes do desenvolvimento de tal empreendimento, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado ou mesmo inviabilizar referido objetivo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(v) Risco de Aumento de Custos, Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Imóveis - O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para projetos de construção, reforma e/ou execução de obras nos empreendimentos detidos pelo Fundo. Em caso de aumento dos custos de material, máquinas ou serviços, o Fundo poderá ter de antecipar mais recursos do que os inicialmente pretendidos, gerando mais despesas ao Fundo e, consequentemente, redução de seu patrimônio, o que pode resultar inclusive na necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas. Adicionalmente, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos imóveis, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

(vi) Os Empreendimentos Imobiliários que Estiverem em Fase de Construção/Reforma Estarão Sujeitos aos Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção - Os empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção ou de reforma estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção ou mão de obra, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do empreendimento; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até

inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(vii) Perdas não cobertas pelos Seguros Contratados em Relação aos Empreendimentos Imobiliários e Descumprimento das Obrigações Pela(s) Companhia(s) Seguradora(s) - Não há garantia de que os empreendimentos imobiliários serão objeto de seguro contra a ocorrência de certos sinistros e/ou com relação à abrangências da cobertura dos seguros contratados pelo Fundo. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não são cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Em caso de ocorrência de evento não coberto nos termos dos contratos de seguro, o Fundo poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, mesmo com relação aos bens e eventos segurados, não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos de perdas incorridas, o que pode resultar em custos adicionais e perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Na hipótese de demora no cumprimento ou descumprimento pelas companhias seguradoras de quaisquer de suas obrigações, o Fundo poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os seguros eventualmente contratados considerarão um prazo de cobertura máximo e não há garantia de que, por ocasião da renovação de seguro, o Administrador conseguirá contratar a mesma cobertura e custo inicialmente acordados, o que pode resultar em redução de cobertura, indenizações e/ou custos superiores ao Fundo.

(viii) Riscos Ambientais – Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, os imóveis e o andamento dos projetos poderão ser adversamente impactados, gerar passivos em relação aos imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

8. Patrimônio líquido

Composição das Cotas do Fundo

Em 30 de junho de 2024 está composto por 92.589,041930 cotas, com valor unitário de R$ 1.208,388571, totalizando R$ 111.884. As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

Em 30 de junho de 2023 está composto por 68.347,734210 cotas, com valor unitário de R$ 936,125666, totalizando R$ 63.982. As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

Emissão, resgate, negociação e amortização de cotas

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, objeto de Oferta Restrita, serão emitidas até 140.000 (cento e quarenta mil) Cotas, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, totalizando o montante de até R$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas primeira emissão do Fundo, desde que sejam colocadas, pelo menos, pelo menos, 110.000 (cento e dez mil) Cotas, totalizando o montante de R$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais) ("Patrimônio Mínimo Inicial"). Os aspectos relacionados às novas emissões de Cotas do Fundo estarão descritos em Suplemento específico para cada nova emissão de Cotas.

Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será definido tendo-se em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova

emissão. Nesse caso, caberá ao Consultor Imobiliário ou ao Gestor, conforme o caso, ou à Assembleia Geral, conforme o caso, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas.

O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Consultor Imobiliário, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos da regulamentação vigente.

A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

A cada nova Oferta, o Administrador e o Gestor, conforme o caso, poderão, a seu exclusivo critério, permitir a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização está dispensada de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, desde que o valor atribuído ao objeto da integralização em bens ou direitos tenha sido alvo de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, sendo que, nestas hipóteses, poderá não ser concedido qualquer direito de preferência aos Cotistas do Fundo. Em se tratando de primeira oferta pública de distribuição de cotas, fica dispensada a deliberação em Assembleia Geral de Cotistas acerca do valor atribuído a bens e direitos prevista no item acima.

As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

Para efeitos do disposto acima, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Fica vedada a negociação de fração das Cotas. Não é permitido o resgate das Cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, foram emitidas 24.241,307720 cotas no montante de R$ 24.241.

No período de 04 de outubro de 2022 (início das atividades) a 30 de junho de 2023, foram emitidas 68.347,734210 cotas no montante de R$ 68.348.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, não houve amortização ou resgate de cotas.

No período de 04 de outubro de 2022 (início das atividades) a 30 de junho de 2023, foram amortizadas cotas no montante de R$ 4 .200.

9. Negociação das cotas

O Fundo não possui cotas para negociação em bolsa de valores, no exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 04 de outubro de 2022 (início das atividades) a 30 de junho de 2023.

10. Remuneração da administradora e da gestora

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração") correspondente a um determinado percentual ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculado na forma do item abaixo, observado o valor mínimo mensal de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais) – atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA desde a Data da Primeira integralização de Cotas do Fundo e conforme tabela abaixo:

Patrimônio Líquido do Fundo	% Sobre o PL
Até R$ 500.000.000,00	0,16 % a.a.
De R$ 500.000.000,01 até R$ 1.000.000.000,00	0,14% a.a.
De R$ 1.000.000.000,01 até R$ 1.500.000.000,00	0,12% a.a.
De R$ 1.500.000.000,01 até R$ 2.000.000.000,00	0,10% a.a.
Acima de R$ 2.000.000.000,01	0,08% a.a.

Adicionalmente, caso o Fundo possua alguma obra em andamento diretamente em nome do Fundo, será acrescido à Taxa de Administração (sendo tal acréscimo entendido como parte da própria Taxa de Administração) no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais - corrigido pela variação positiva do IPCA desde a Data da Primeira integralização de Cotas do Fundo.

A Taxa de Administração não engloba os pagamentos devidos ao Consultor Imobiliário; mas inclui os pagamentos ao Gestor ("Taxa de Gestão"), ao Custodiante e ao Escriturador; e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

O Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento de uma remuneração mensal ("Taxa de Consultoria"), a qual não será abatida da Taxa de Administração e será correspondente a 3% (três) por cento calculado sobre as receitas mensais de locação auferidas pelo FUNDO na exploração dos Ativos Alvo., valor a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Na hipótese de destituição do Consultor Imobiliário, sem justa causa, o Consultor Imobiliário, receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do item acima a que o Consultor Imobiliário faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, houve a apropriação no montante de R$ 80 a título de taxa de administração, R$ 74 a título de taxa de gestão e R$ 74 a título de taxa de custódia.

No período de 04 de outubro de 2022 (início das atividades) a 30 de junho de 2023, houve a apropriação no montante de R$ 54 a título de taxa de administração, R$ 54 a título de taxa de gestão e R$ 54 a título de taxa de custódia.

11. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

Custódia:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Singulare Administração Fiduciária Ltda.
Tesouraria	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de cotas:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

12. Custódia dos títulos em carteira

As cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo estão sob a responsabilidade do Administrador.

13. Partes relacionadas

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio da Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (Administradora do Fundo). A conta corrente do Fundo é mantida junto a Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. As operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais Realizadas com Partes Relacionadas.

As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

		30/06/2024		30/06/2023	
Descrição	**Parte Relacionada**	**Ativo**	**Resultado**	**Ativo**	**Resultado**
Cotas de FI RF	Singulare CTVM	4	11	108	22

		30/06/2024		30/06/2023	
Descrição	**Parte Relacionada**	**Passivo**	**Resultado**	**Passivo**	**Resultado**
Taxa de administração	Singulare CTVM	(6)	(80)	(6)	(54)
Taxa de custódia	Singulare CTVM	(6)	(74)	(6)	(54)
Taxa de gestão	Singulare Administração Fiduciária Ltda.	(12)	(74)	(6)	(54)

14. Principais encargos debitados ao fundo

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício, estão apresentados da seguinte maneira:

Encargos	**Exercício findo em 30/06/2024**	**% do PL médio**	**Período de 04/10/2022 a 30/06/2023**	**% do PL médio**
Taxa de Administração	(80)	(0,10)	(54)	(0,72)
Taxa de Gestão	(74)	(0,09)	(54)	(0,72)
Taxa de Custódia e Auditoria	(85)	(0,11)	(61)	(0,81)
Taxa de Fiscalização CVM	(7)	(0,01)	(2)	(0,03)
Outras despesas diversas	(22)	(0,03)	(17)	(0,23)
Total:	**(268)**	**(0,34)**	**(188)**	**(2,51)**
Patrimônio líquido - Médio	**78.575**		**7.520**	

15. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas abaixo:

Data	PL Médio (R$ mil)	Valor da Cota (R$)	Rentabilidade (%) (*)
30/06/2024	78.575	1.208,388571	29,08
30/06/2023	7.520	936,125666	(6,39)
04/10/2024 (**)	-	1.000,000000	-

(*) Rentabilidade auferida desconsiderando os efeitos das amortizações do período.
(**) Data do início das atividades do Fundo.

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

16. Política de distribuição dos resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério do Administrador, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços semestrais do Fundo (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Observada a obrigação estabelecida nos termos acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Ativos-Alvo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O percentual mínimo a que se refere o item acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do último Dia Útil do respectivo mês de declaração de rendimentos aos Cotistas, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item acima.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos.

Caso a Assembleia Geral prevista no acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais Ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

Segue abaixo a composição dos rendimentos apropriados:

Descritivo	Exercício findo em 30/06/2024	Período de 04/10/2022 a 30/06/2023
(+) Receita Singulare DI	11	22
Total de Receitas	**11**	**21**
Despesas		
Despesas com Taxa de Administração	(80)	(54)
Despesas com Taxa de Gestão	(74)	(54)
Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria	(85)	(61)
Despesas com Taxa de Fiscalização CVM	(7)	(2)
Outras despesas diversas	(22)	(17)
Total de despesas	**(268)**	**(188)**
Total do exercício/período	**(257)**	**(167)**

Durante o semestre findo em 30 de junho de 2024 não houve distribuição de rendimentos.

Durante o semestre findo em 31 de dezembro de 2023 não houve distribuição de rendimentos.

Durante o semestre findo em 30 de junho de 2023 não houve distribuição de rendimentos.

Durante o semestre findo em 31 de dezembro de 2022 não houve distribuição de rendimentos.

17. Política de divulgação das informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

18. Legislação tributária

Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda nem ao IOF.

a) Cotistas

I) Imposto de renda

Conforme as alterações ocorridas na tributação de fundos de investimentos decretadas pela Lei nº 14.754/2023, e demais normativos vigentes, os rendimentos dos cotistas serão tributados conforme abaixo:

Fundo sujeito a regra geral

I) Longo prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- **Tributação periódica:** Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 15% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e

- **Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate:** Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo de 181 a 360 dias; 17,5% em aplicações com prazo de 361 a 720 dias; 15,0% em aplicações com prazo superior a 720 dias.

II) Curto prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- **Tributação periódica:** Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 20% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e

- **Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate:** Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo acima de 181 dias.

Fundo não sujeito a regra geral

A regra geral não é aplicada para os seguintes fundos:

- Fundo de Investimento em Participações (FIP) enquadrados como entidade de investimento;

- Fundo de Investimento em Índice de Mercado enquadrados como entidade de investimento, com exceção dos ETFs de Renda Fixa;

- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios enquadrados como entidade de investimento com carteira composta de, no mínimo, 67% de direitos creditórios; e

- Fundo de investimento que invista, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido nos fundos acima citados.

- Nestes casos, os fundos são tributados em apenas um momento:

- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que é sujeita à alíquota de 15%.

- As regras tributárias acima descritas não se aplicam aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

IOF (Decreto nº 6.306/07, de 14 de dezembro de 2007)

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estarão sujeitos à cobrança de IOF. A alíquota do IOF será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não haverá cobrança desse IOF.

Os cotistas isentos, imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e ou IOF.

19. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2024.

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de FI RF	4	-	-	4
Ações de Companhias Fechadas	-	-	111.898	111.898
Total do Ativo	**4**	**-**	**111.898**	**111.902**

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2023.

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de FI RF	108	-	-	108
Total do Ativo	**108**	**-**	**-**	**108**

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 e no período de 04 de outubro de 2022 (início das atividades) a 30 de junho de 2023, não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes SS relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

22. Deliberações em assembleia

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 29 de setembro de 2023, foram aprovadas as demonstrações financeiras de exercício findo em 30 de junho de 2023.

23. Fatos relevantes

ICVM 175

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou, em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175 ("RCVM 175/2022") 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, revogando, portanto, a Instrução CVM nº 555/2014. A referida resolução entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

24. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

Robson Roble	Daniel Doll Lemos
Contador CRC-1SP250475/O-0	**Diretor responsável**

***