TATICCA®

Audit / Tax / Corporate Finance / Advisory

ORCHID FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ 15.798.220/0001-80

Administrado pela: **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ 34.829.992/0001-86

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

ORCHID FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes

Conteúdo

Relatório dos Auditores Independentes.....3

Demonstrações contábeis

Balanços patrimoniais.....7

Demonstração do resultado do exercício.....8

Demonstração das mutações no patrimônio líquido.....9

Demonstração do fluxo de caixa – Método indireto.....10

Notas explicativas às demonstrações financeiras 11

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e Administradores do

Orchid Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Orchid Fundo de Investimento Imobiliário** (Fundo), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Orchid Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa para o exercício encerrado na mesma 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 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.

Ênfase

Incerteza sobre a realização das receitas e valor justo das propriedades para investimento

Conforme descrito na nota explicativa no. 4.2, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não auferiu receitas de aluguéis em decorrência de melhorias operacionais efetuadas no imóvel de

propriedade do Fundo e executadas e custeadas pelo locatário, com a finalidade de adequá-lo às condições necessárias para as atividades industriais daquele. Para remunerar esses investimentos efetuados pelo locatário, o Fundo aditou o contrato de arrendamento, concedendo carências e descontos nos valores e nos prazos dos locativos, os quais passarão ser honrados a partir de maio de 2025. Considerando que as receitas de aluguéis são parte fundamental das premissas utilizadas para determinar o valor justo dos imóveis, o efeito dos eventos citados gera incerteza quanto à estimativa dos fluxos de caixa futuros e do valor justo das propriedades para investimento apurado no laudo de avaliação.
Nossa opinião não está ressalvada em relação a este assunto.

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 sobre esses assuntos.

- **Mensuração do Valor Justo de Propriedade para Investimento**

O Fundo tem sua carteira de ativos composta preponderantemente por imóveis, classificados como propriedades para investimento e são mensurados após o seu reconhecimento inicial, pelo valor justo, conforme descrito na Nota Explicativa 4 – Imóveis.
Devido a relevância do 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 circunstâncias:

- 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 de controle interno da carteira de ativos do Fundo;
- Obter o entendimento acerca dos critérios de avaliação ao valor justo formalizados no laudo de avaliação dos imóveis mantidos em carteira;
- Confrontar o valor justo das propriedades para investimento com os registros do controle interno da carteira de ativos do Fundo;

- Obter representação formal da administração quanto à ausência de sinistros ou contingências entre o período base 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.

Outros assuntos

As demonstrações do exercício anterior, apresentadas para fins de comparabilidade, foram por nós auditadas, cujo relatório foi emitido em 25 de março de 2024, sem modificação da opinião, mas com parágrafo de ênfase de incerteza sobre a realização das receitas de aluguéis e o valor justo das propriedades para investimento.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada divulgação 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 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 dessas demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou que não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo é a Administradora, aquela incumbida 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 relevantes quando, individualmente, ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma

perspectiva razoável, as decisões econômicas tomadas pelos usuários 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 na demonstração da movimentação do patrimônio líquido do Fundo, 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 nas circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles do Fundo.
c) Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e aa razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
d) 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 eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Porto Alegre, 14 de fevereiro de 2.025

Luiz Fernando Silva Soares
Contador - CRCRS 033.964-O
TATICCA AUDITORES INDEPENDENTES S.S.
CRC 2 SP – 032267-O-1
CVM 12.220

ORCHID FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 15.798.220/0001-80

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

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Em 31 de dezembro de 2024		Em 31 de dezembro de 2023	
	Mercado/realização	**% sobre o PL**	**Mercado/realização**	**% sobre o PL**
Ativo				
Circulante	**4**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
Disponibilidade	**4**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
Banco conta movimento	4	0,00%	-	0,00%
Não Circulante	**125.000**	**100,10%**	**117.400**	**100,04%**
Realizável a Longo Prazo	**125.000**	**100,10%**	**117.400**	**100,04%**
Propriedade para investimento	**125.000**	**100,10%**	**117.400**	**100,04%**
Nova Monte Verde	125.000	100,10%	117.400	100,04%
Total do ativo	**125.004**	**100,10%**	**117.400**	**100,04%**
Passivo				
Circulante	**126**	**0,10%**	**48**	**0,04%**
Taxa de administração	106	0,08%	48	0,04%
Taxa de gestão	20	0,02%	-	0,00%
Total do passivo	**126**	**0,10%**	**48**	**0,04%**
Patrimônio líquido	**124.878**	**100,00%**	**117.352**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido	**125.004**	**100,10%**	**117.400**	**100,04%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

ORCHID FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 15.798.220/0001-80

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

Demonstração do resultado exercícios findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	2024	2023
Propriedades para investimento	**7.600**	-
Ajuste ao valor justo	7.600	-
Despesas	**(586)**	**(627)**
Taxa de administração	(498)	(586)
Taxa de gestão	(40)	-
Taxa de fiscalização - CVM	(20)	(20)
Auditoria	(10)	(12)
Outras despesas	(17)	(9)
Resultado Líquido do Exercício	**7.014**	**(627)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

ORCHID FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 15.798.220/0001-80

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido exercícios findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Distribuição de resultados	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**19.246**	**(20.002)**	**118.121**	**117.365**
Emissão de cotas	615	-	-	615
Resultado líquido do exercício	-	-	(628)	(628)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**19.861**	**(20.002)**	**117.493**	**117.352**
Emissão de cotas	511	-	-	511
Resultado líquido do exercício	-	-	7.014	7.014
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**20.372**	**(20.002)**	**124.507**	**124.878**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

ORCHID FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 15.798.220/0001-80

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido exercícios findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração	(440)	(574)
Pagamento de taxa de gestão	(20)	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(20)	(20)
Pagamento auditoria	(10)	(12)
Pagamento taxa de serviços técnicos especializados	(3)	(4)
Demais recebimentos e pagamentos	(14)	(4)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(507)**	**(615)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	511	615
Caixa líquido das atividades de financiamento	**511**	**615**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**4**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**4**	**-**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Orchid Fundo de Investimento Imobiliário é um Fundo de Investimento Imobiliário, anteriormente denominado "Orchid Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia" foi constituído em 02 de agosto de 2012 e iniciou suas atividades em 11 de julho de 2017, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 8 anos contados da data da primeira subscrição de cotas. O Fundo é regido pelo regulamento ("Regulamento"), pela Resolução 175 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo destina-se a receber investimentos de titularidade de investidores profissionais, conforme legislação vigente

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

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

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

2. BASE DE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº516/11 e175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 10 de fevereiro de 2025 no site da Comissão de Valores Mobiliários "CVM", via plataforma "FundosNet" da Brasil, Bolsa, Balcão "[B]3" e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

b) Base de mensuração

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

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo, de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis, são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Apropriação de receitas e despesas

O resultado é apurado 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) Caixas e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação, sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, utilizados pelo Fundo na gestão de obrigações de curto prazo.

c) Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são avaliados pelo custo amortizado ou pelo valor justo, face suas características. Podem ser classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação, atendendo os seguintes critérios para contabilização:

i. **Títulos para negociação** – Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo custo de

aquisição, acrescidos dos rendimentos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados são reconhecidos no resultado;

ii. **Títulos mantidos até o vencimento** – Incluem os títulos e valores mobiliários para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos.

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas pelo custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Cotas de fundos de investimento - Reconhecimento de ganhos/perdas"

d) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que 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. No encerramento do exercício do Fundo, as propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

4. IMÓVEIS

4.1. Descrição do imóvel

O Fundo é proprietário de um imóvel denominado "Frigorífico Monte Verde", onde estão edificadas 28 construções mais infraestrutura de apoio que compõem um frigorífico, possui uma área de terras com 70,77 Has (setenta hectares e senta e sete ares), perímetro 3,403,42M, resultante da unificação de 03 áreas, situada no Município de Nova Monte Verde, Estado de Mato Grosso,

registrada sob a matrícula nº 1345. A área possui 50% de preservação ambiental, o que representa cerca de 35,3850 hectares.

Edificações do imóvel:

Item	Uso	Área construída m²
1	Matança e Câmaras	6.121,93
2	Currais	4.943,98
3	Garagem de Caminhões	2.018,69
4	Miúdos	910,13
5	Graxaria	648,41
6	Hangar	603,06
7	Depósito de Embalagens	524,98
8	Área de Descanso	524,67
9	Corredor	445,63
10	Casa de Máquinas	384,09
11	Almoxarifado	368,79
12	Administração	307,96
13	Portaria	281,32
14	Refeitório	252,57
15	Vestiários	216,29
16	Depósito e Preparação de Caixas	205,32
17	Lavador de Carreta e Caminhões	201,16
18	Oficina	200,46
19	Caldeira	200,46
20	SIF	150,69
21	Sob Laje da Graxaria	121,61
22	Abatedouro Sanitário	119,63
23	Refrigeração	102,28
24	Depósito de Cascos	100,99
25	Casa de Controle de Currais	61,07
26	Sanitários	29,10
27	Casa de Química	28,09
28	Batedor de Ganchos	10,39
Total		**20.083,75**

Bens e equipamentos:

Máquinas e equipamentos	Quantidade	Valor de mercado em R$
Casa de máquinas	27	949
Desossa / Carne moída	62	930
Abate Sanitário	7	809
Graxaria/ Recepção de Sangue	41	607
Câmaras e Tunéis de Estocagem de Carnes	64	544
Abate / SL de Cabeça / DIF	106	363
Subestação elétrica	9	201
Caldeira	2	163
ETA - Tratamento de água	6	130
Câmaras e Tunéis de Estocagem de miúdos	13	89
Bucharia Limpa e Suja	31	66
Miúdos	28	50
Higienização de carretilhas	4	25
Corte/ Separação	11	24
Sala de Compressores	1	23
Embalagem	12	18
Captação de Água	12	17
Lavanderia/Depósito	8	15
Manutenção/Depósito	7	11
Balança Rodoviária	1	9
Efluentes	2	6
Triparia	7	5
Mocotó	4	4
Lavador de Caminhões	1	1
Curral	1	1
Total	**467**	**5.059**

Estimativas para determinação do valor justo

Devido à natureza específica desse imóvel, segue abaixo explicação sobre a adoção do método de avaliação a valor justo por laudo de avaliação:

- Não existem preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis;

- Não existem preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos; e

- Não existem preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos.

Na impossibilidade de adotar os métodos de avaliação acima conforme determina a ICVM 516, o imóvel está precificado com base em laudo de avaliação que adotou projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa apuração do valor justo. As premissas utilizadas para apuração do laudo de avaliação foram:

Data base do laudo: 31/12/2024
Método: Fluxo de caixa descontado
Período projetado: 10 anos; Despesas FRA (*): 3%
Taxa de desconto: 12% a.a.
Imposto sobre receita: 3,65%
Imposto sobre venda: 3,08%
Comissão de venda: 5%
Origem da receita projetada: Arrendamento

O laudo considerou a venda do imóvel ao final da projeção de 10 anos com o cap rate de 1%.

(*) O FRA – Fundo Reposição de Ativos contempla conceitualmente o valor para manter o empreendimento atualizado ao longo do período de investimento, atualizando as instalações e, permitindo que o empreendimento tenha competitividade com novos desenvolvimentos concorrentes.

Valor justo do imóvel

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o imóvel está registrado no Fundo com base em um laudo de avaliação emitido por empresa especializada contendo os seguintes valores:

	Em 31/12/2023	Aquisição	Ajuste ao valor justo	Em 31/12/2024
Imóveis	117.400	-	-	125.000
Total	**117.400**	**-**	**-**	**125.000**

4.2. Receita com Aluguéis

Tendo em vista as diversas adequações que a Locatária do imóvel denominado Frigorífico Monte Verde precisou implementar para adequá-lo às suas atividades operacionais, o Fundo concedeu um período de carência para o pagamento dos locativos do ano de 2024, com vistas à amortização, por parte Locatária, dos valores investidos nessa adequação. Como consequência, no exercício de 2024 o Fundo não auferiu receita com aluguéis.

5. GERENCIAMENTO DE RISCOS

a) Fatores de risco

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo.

I. **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização**. 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, bem como outras condições macroeconômicas, 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. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

II. Riscos Institucionais. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes implicaram na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

III. Risco de Crédito. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, cessão de direitos de superfície, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

IV. Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração da carteira dos investimentos realizados pelo Fundo.

V. **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, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. 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. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos resolução 30 da CVM, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

VI. **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo**. Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

VII. **Risco tributário**. A 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, 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, sujeita-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 em aplicações financeiras de renda fixa 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. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

VIII. **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação**. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

IX. **Risco de concentração da carteira do Fundo**. O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

X. **Risco Relativo à Concentração e Pulverização**. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

XI. **Risco de Diluição**. Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de cada oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, diminuindo suas chances de exercem controle e influências nas Assembleias Gerais de Cotistas.

XII. **Risco da administração dos imóveis por terceiros.** Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, cessão de direitos de superfície ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos, poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

XIII. **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 tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

XIV. **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel**. Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados

pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

XV. Riscos ambientais. Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

XVI. Risco de desapropriação. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

XVII. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de

sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

XVIII. Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

XIX. Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas. Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

XX. Riscos relativos à aquisição dos imóveis. Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão ser objeto de ônus, gravames ou hipotecas, observada, ainda, a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas

autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

XXI. Propriedade das Cotas e não dos imóveis. Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedades direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

XXII. Risco em Função da Dispensa de Registro. As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

XXIII. Demais Riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

6. RENTABILIDADE

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo apurada considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido no período, foi em 5,95% (negativo em 0,53% em 2023).

A rentabilidade calculada com base na variação da cota, o resultado do Fundo, e o patrimônio líquido médio do exercício foram os seguintes:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do Fundo % (*)
Exercício findo de 31/12/2024	117.422	6.559,649040	5,95
Exercício findo de 31/12/2023	117.379	6.191,238485	(0,53)
Exercício findo de 31/12/2022	125.989	6.224,414628	(5,72)
Exercício findo de 31/12/2021	126.464	6.750,402319	10,07
Exercício findo de 31/12/2020	18.337	6.717,438541	878,61

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

7. EMISSÃO E RESGATE DE COTAS

a) Características e emissão de cotas

O patrimônio inicial estimado do Fundo foi de, no mínimo, R$ 1.000 (um milhão de reais), divididos em 1.000 Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Foi facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita acima, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472/08, observada a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, de R$ 1.000 (um milhão de reais).

Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das quotas emitidas pelo Fundo.

As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas,

comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Artigo 30, Parágrafo 1º, inciso (ii) do Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Alvo de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Gestor.

O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (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; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.

As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

I- Nome e qualificação do subscritor;
II- Número de Cotas subscritas;
III- preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
IV- Condições para integralização de Cotas.

As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos do Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

A integralização das Cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e/ou, (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram emitidas 82,674551 cotas, no montante de R$ 511.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram emitidas 99,053920 cotas, no montante de R$ 615.

b) Amortização e resgate

O Fundo não poderá realizar resgate de cotas, exceto em caso de liquidação antecipada do Fundo.

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I- Caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso (vii) do Artigo 30 e no Parágrafo 3º do Artigo 34, ambos do Regulamento deste Fundo; e

II- Desinvestimento de todos os Ativos Alvo.

Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Alvo a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Encerrados os procedimentos referidos acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Sem prejuízo dos procedimentos previstos no Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do

Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da CETIP S.A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.

Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que eles elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

A regra de constituição de condomínio prevista é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas no Regulamento.

As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida acima, durante o qual o

administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas.

Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve amortização e resgate de cotas.

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2024 está representado por 19.037,261657 cotas totalmente integralizadas, cujo montante é de R$ 117.278.

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2023 está representado por 18.954,587106 cotas totalmente integralizadas, cujo montante é de R$ 117.352.

9. NEGOCIAÇÕES DAS COTAS

As cotas serão admitidas a negociação em bolsa de valores ou entidade de balcão organizado.

10. CUSTÓDIA E TESOURARIA

As atividades de custódia, controladoria, escrituração de cotas e tesouraria de cotas são prestadas pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

11. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Os serviços são prestados por:

Custódia:	Reag Trust DTVM S.A.
Controladoria:	Reag Trust DTVM S.A.

Escrituração:	Reag Trust DTVM S.A.
Gestão:	Reag Trust Administradora de Recursos Ltda.
Tesouraria:	Reag Trust DTVM S.A.
Distribuição de cotas:	Reag Trust DTVM S.A.

12. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a R$ 10 (dez mil) reais mensais, atualizado anualmente pelo IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão provisionadas diariamente e pagas pelo Fundo até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, sendo o seu cálculo realizado pro rata die, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis de forma linear.

Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

O Gestor receberá, a título de remuneração, R$ 20 (vinte mil) reais, nos termos do Contrato de Gestão, a qual será paga diretamente pelo Fundo.

Na hipótese de liquidação do Fundo, destituição do Gestor ou ainda rescisão do Contrato de Gestão por qualquer motivo, a remuneração de que trata nos parágrafos acima será devida e paga pro rata temporis, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição ou rescisão, que deverá informar ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Gestor. O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi provisionado a título de taxa de administração o montante líquido de R$ 498 (quatrocentos e noventa e oito mil reais) e a título de taxa de gestão R$ 40 (quarenta mil reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi provisionado a título de taxa de administração o montante líquido de R$ 586 (cento e cinquenta e três mil reais) e não foram provisionadas despesas a títulos de taxa de gestão.

13. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio foram os seguintes:

	Exercício findo de 31/12/2024	% s/ PL médio	Exercício findo de 31/12/2023	% s/ PL médio
Taxa de administração	(498)	(0,42)	(586)	(0,50)
Taxa de gestão	(40)	(0,03)	-	-
Taxa de fiscalização - CVM	(20)	(0,02)	(20)	(0,02)
Auditoria	(10)	(0,01)	(12)	(0,01)
Outras despesas	(17)	(0,01)	(9)	(0,01)
Total	**(585)**	**(0,50)**	**(627)**	**(0,53)**
Patrimônio líquido médio	**117.422**		**117.379**	

14. POLÍTICA DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e

balanço anual encerrado nos termos do seu exercício social. O resultado auferido no período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, em até 10 (dez) dias úteis contados do encerramento do balancete semestral ou do balanço anual, conforme o caso. Havendo recursos disponíveis, o Fundo poderá realizar pagamento de antecipação dos resultados, a critério do Administrador. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo, acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Administrador.

O Administrador, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar uma reserva de contingência, se autorizado em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a retenção de até 10% (dez por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente. Parágrafo Primeiro. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadas e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

I. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

IV. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

V. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e

VII. constituição de fundo de reserva.

Sem prejuízo da reserva de contingência, o Administrador, mediante autorização em Assembleia Geral de Cotistas, poderá providenciar a formação de uma reserva de manutenção, mediante a retenção de até 60% (sessenta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente, a qual será destinada, exclusivamente, a:

I. realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;

II. realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e

III. realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

Rendimentos	**Exercício findo de 31/12/2024**	**Exercício findo de 31/12/2023**
Resultado líquido do exercício	7.014	(628)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(7.600)	-
Despesas (receitas) não pagas/recebidas	126	48
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93	**(460)**	**(580)**
Rendimentos (a distribuir) – 95% s/ Lucro base caixa	-	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**-**	**-**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**-**	**-**

15. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota, patrimônio líquido, volume de aplicação e volume de resgate, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal a cotistas, por correio e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

16. TRIBUTAÇÃO

O disposto foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor em dezembro de 2017 e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação Aplicável ao Fundo

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique 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.

Caso o Fundo aplique 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, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira do Fundo estarão sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas (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").

Como exceção à regra geral de não tributação descrita acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras relacionadas a determinados ativos imobiliários, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Imposto sobre Operações envolvendo Títulos ou Valores Mobiliários IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após tal eventual aumento. Exceção é feita para as operações com derivativos, sujeitas atualmente à tributação pelo IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), que pode ser majorada a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o limite de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

Imposto de Renda

O Imposto de Renda aplicável aos Cotistas tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento. Nos termos da legislação vigente o Fundo deve 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.

Cotistas Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). O imposto de renda incidirá pelo regime de fonte – IRRF, no caso de amortização, resgate e distribuição de rendimentos e pelo regime de ganhos de capital ou de ganhos líquidos, conforme aplicável, no caso de alienação de Cotas. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Ainda, de acordo com disposições previstas no artigo 3º, da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física,

desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Cotistas Residentes no Exterior: Aos Cotistas Não Residentes, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em Jurisdição de Tributação Favorecida. A despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas Jurisdição de Tributação Favorecida os lugares listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

No caso de Cotistas Não Residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas por meio de operação realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, podem ser isentos do Imposto de Renda.

No caso de Cotistas Residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas Residentes no Brasil.

Imposto sobre Operações de Câmbio – IOF/Câmbio

De acordo com o Decreto 6.306, de 14 de Dezembro de 2007, a alíquota do Imposto sobre Operações de Câmbio – IOF/Câmbio, aplicável às operações de câmbio realizadas por investidor residente e domiciliado no exterior para realização de investimento no mercado financeiro e de capitais no Brasil, em geral, é de 0% (zero por cento), incluindo as operações de câmbio realizadas

em razão do ingresso de recursos para a aquisição de cotas no Fundo, sejam ou não as operações realizadas no em Bolsa de Valores. Para a remessa de recursos ao exterior em razão do retorno do investimento a alíquota aplicável é 0% (zero por cento). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

É obrigação da Administradora fazer cumprir os requisitos para garantir a neutralidade tributária do Fundo.

Não há, no entanto, nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora no sentido de se manter o Fundo com o mínimo de 50 (cinquenta) Cotistas.

17. PRESTADORES DE SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que a Administradora, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela auditoria externa relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

O Fundo aplica o CPC 40 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 das seguintes hierarquias 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) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Propriedades para investimento	-	-	125.000	125.000
Total do Ativo	**-**	**-**	**125.000**	**125.000**

b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Propriedades para investimento	-	-	117.400	117.400
Total do Ativo	**-**	**-**	**117.400**	**117.400**

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na nota explicativa nº 4 (Propriedades para investimento).

19. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos, quer desses contra a Administração do Fundo.

20. DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLEIA

Conforme Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 27 de junho de 2024, o cotista do Fundo, aprovou, sem quaisquer restrições ou ressalvas, o seguinte: (i) A prestação de garantia, referente a contratação de financiamento no valor de até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), mediante a Alienação Fiduciária do imóvel localizado na Rodovia MT, s/nº, Zona Rural, na cidade de Nova Monte Verde, Estado do Mato Grosso, objeto da matrícula nº 1345, Livro 2-F, do 1º Serviço Registral, Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Nova Monte Verde, Estado do Mato Grosso (“Imóvel”), visando garantir o pagamento das obrigações garantidas

previstas no instrumento de financiamento a ser celebrado pela Emissora ("Contrato de Financiamento"); e

(ii) Por fim, restou aprovado que a Administrador da Fundo realize todos e quaisquer atos necessários para aperfeiçoamento do tema deliberado na presente assembleia, sendo que, desde já os Cotistas se comprometem a compartilhar com a Administradora todos os documentos envolvendo a operação do item (i), sendo que esses serão arquivados na sede da Administradora.

21. FATO RELEVANTE

Medida Provisória nº 1.884, de 28 de agosto de 2023

O Presidente da República, em 28 de agosto de 2023, adotou a Medida Provisória nº 1.884, que altera as regras de tributação das aplicações em fundos de investimento de condomínio fechado, aplicando as mesmas regras e alíquotas em vigor relativa aos fundos de investimento de condomínio aberto, promovendo a isonomia entre eles.

Os rendimentos apurados até 31 de dezembro de 2023 nas aplicações nos fundos de investimento que não estavam sujeitos, até o ano de 2023, à tributação periódica nos meses de maio e novembro de cada ano e que estarão sujeitos à tributação periódica a partir do ano e que estarão sujeitos à tributação periódica a partir do ano de 2024, com base nos art. 2º ou art. 10, serão apropriados pro rata tempore até 31 de dezembro de 2023 e ficarão sujeitos ao IRRF à alíquota de quinze por cento.

22. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não há eventos subsequentes a serem divulgados entre a data de encerramento do exercício social e da divulgação das demonstrações financeiras que tenham, ou possam vir a ter efeito relevante sobre a situação financeira e os resultados futuros do fundo.

23. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

a) Diretor e contador do Fundo.

Marcos Ferreira Costa	**João Marcelo Silva Fevereiro**
Diretor responsável	Contador CRC SP-260152/O-3

***