

V2 Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (23.120.027/0001-13)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

V2 Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do V2 Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do V2 Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses

principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2024, os investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), mensurados ao seu valor justo, totalizavam R\$ 68.253 mil, representando 89,82% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este assunto como um principal assunto de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras do Fundo, à suscetibilidade da carteira aos riscos de crédito e liquidez das contrapartes, e ao fato de que sua precificação envolve técnicas de valorização que requerem um grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar os riscos de existência, titularidade e valorização dos investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários incluíram, entre outros, a revisão da documentação de titularidade dos ativos, como contratos, escrituras e registros em cartório. Também realizamos o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante e as informações divulgadas pelas securitizadoras. Verificamos as liquidações financeiras relacionadas a compras, vendas, amortizações de principal e pagamentos de juros ocorridos no exercício. Além disso, analisamos as garantias envolvidas nos CRIs, avaliando sua adequação e a qualidade dos ativos subjacentes. Para a análise de valor justo dos investimentos, contamos com o apoio de especialistas em avaliação, que nos auxiliaram na valorização dos ativos com base em dados de mercado. Também avaliamos a adequação dos procedimentos adotados para a análise dos riscos de mercado, crédito e liquidez associados aos CRIs. Adicionalmente, examinamos a adequação das divulgações sobre o assunto, conforme incluídas na nota explicativa nº 5.2 (a) das demonstrações financeiras.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria realizados para as aplicações em CRIs, que estão consistentes com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora estão adequados no contexto das demonstrações financeiras apresentadas.

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 Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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.

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 detecta 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 da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos 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.

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.

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.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

V2 Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 23.120.027/0001-13
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% do PL	31/12/2023	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		39	0,05%	-	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	4.069	5,35%	2.992	7,38%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	68.253	89,82%	36.378	89,67%
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2 (b)	4.434	5,83%	1.875	4,62%
Negociação e intermediação de valores		121	0,16%	-	0,00%
Outros créditos		-	0,00%	1	0,00%
Total do ativo		76.916	101,21%	41.246	101,67%
Passivo					
	Nota	31/12/2024	% do PL	31/12/2023	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	826	1,09%	573	1,41%
Provisões e contas a pagar		98	0,13%	104	0,26%
Total do passivo		924	1,22%	677	1,67%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimento Integralizadas	8.1	165.044	217,19%	124.938	307,96%
Amortização de cotas de investimentos	8.3	(77.886)	-102,49%	(77.886)	0,00%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(335)	-0,44%	(151)	-0,37%
Lucro/(Prejuízo) acumulados		(10.831)	-14,25%	(6.332)	-15,61%
Total do patrimônio líquido		75.992	100,01%	40.569	291,98%
Total do passivo e patrimônio líquido		76.916	101,22%	41.246	293,65%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

V2 Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 23.120.027/0001-13
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	9.404	2.024
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(24)	347
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(5.387)	703
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	433	322
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	107	(394)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	(835)	(655)
Outras receitas de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		110	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		3.808	2.347
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		344	148
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(72)	(21)
		272	127
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(970)	(367)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(20)	(14)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(81)	(113)
		(1.071)	(494)
Lucro/(prejuízo) do exercício		3.009	1.980
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	7.508.332	1.849.829
Lucro/(prejuízo) por cota integralizada - R\$		0,40	1,07
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		10,12	21,93

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas de investimento integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/(Prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		107.804	(73.018)	-	(4.075)	30.711
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	17.134	-	-	-	17.134
Amortização de cotas de investimento integralizadas	8.3	-	(4.868)	-	-	(4.868)
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	-	(151)	-	(151)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	1.980	1.980
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	(4.237)	(4.237)
Em 31 de dezembro de 2023		124.938	(77.886)	(151)	(6.332)	40.569
Lucro líquido do exercício		-	-	-	3.009	3.009
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	40.106	-	-	-	40.106
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	-	(184)	-	(184)
Rendimentos apropriados	7	-	-	-	(7.508)	(7.508)
Em 31 de dezembro de 2024		165.044	(77.886)	(335)	(10.831)	75.992

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

V2 Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 23.120.027/0001-13
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		344	148
Pagamento de taxa de administração		(935)	(346)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(20)	(9)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(83)	(142)
Caixa líquido das atividades operacionais		(694)	(349)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2(a)	(64.236)	(24.404)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2(a)	22.559	12.932
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2(a)	5.796	2.484
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2(a)	7.999	3.122
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2(b)	(5.075)	(6.133)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2(b)	13	-
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2(b)	1.654	6.341
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	433	322
Caixa líquido das atividades de investimento		(30.857)	(5.336)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	40.106	17.134
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	8.4	(184)	(151)
Amortização de cotas integralizadas	8.3	-	(4.868)
Rendimentos pagos	7	(7.255)	(4.080)
Caixa líquido das atividades de financiamento		32.667	8.035
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		1.116	2.350
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		2.992	642
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		4.108	2.992

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O V2 Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído sob a forma de condomínio fechado iniciou suas operações em 27 de abril de 2018, com prazo de duração de 15 (quinze) anos contado da primeira integralização de cotas do Fundo, tendo como público alvo os investidores em geral, que possuam perfil de risco compatível com o investimento em fundos de investimento imobiliário e com as características descritas no regulamento do Fundo.

O Fundo tem por objeto proporcionar aos cotistas, rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos ("Ativos-Alvo") permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliários – FI, na forma da legislação em vigor. Constituem Ativos-Alvo do Fundo: (I) Letras de crédito imobiliário; (II) Letras hipotecárias; (III) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (IV) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (V) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (VI) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (VII) Certificados de potencial adicional de construção; (VIII) Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (IX) Letras imobiliárias garantidas.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

VVCR11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro (*)	21.02
Fevereiro	10.53
Março	10.19
Abril	9.88
Maiο	9.91
Junho	9.99
Julho	9.95
Agosto	9.92
Setembro	9.80
Outubro	9.45
Novembro	9.40
Dezembro	9.20

(*) Conforme Fato Relevante de 06 de fevereiro de 2024, foi informado aos cotistas e mercado, a aprovação do desdobramento das Cotas, segundo a razão de 01:02 (um para dois), a realizar-se no fechamento dos mercados de 09 de fevereiro de 2024. Em virtude da aprovação citada, o Fundo possuía 3.754.166 cotas, de modo que, após o Desdobramento, passa a possuir 7.508.332 cotas no total.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de fevereiro de 2025.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos 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 do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

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.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. 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.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data 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 uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.2 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliário são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras 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. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

l) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

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

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e Debêntures e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo FI

31/12/2024	31/12/2023
4.069	2.992
4.069	2.992

Estão compostos por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários
(b) Cotas de fundo de investimento imobiliário

31/12/2024	31/12/2023
68.253	36.378
4.434	1.875
72.687	38.253

(a) Certificados de recebíveis imobiliários

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

31/12/2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
PLANETA SECURITIZADORA SA	10G0033154	(5)	N/A	4 / 7	7/10/2010	5/10/2025	IGP-DI+7,950000%	17	711	706
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	13F0056986	(1)	N/A	1 / 32	6/21/2013	12/5/2035	IPCA+6,000000%	8.400	4.241	4.045
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURIT	17A0060699	(5)	N/A	1 / 378	1/27/2017	12/15/2037	IGP-M+10,000000%	135	2.179	1.744
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19I0737680	(5)	N/A	1 / 163	9/23/2019	9/21/2034	10,00% DI+1,30000	4.000	3.541	3.499
TRUE SECURITIZADORA S.A.	19L0867734	(5)	N/A	1 / 281	12/19/2019	11/28/2034	10,00% DI+1,50000	26	2.164	2.165
BARI SECURITIZADORA S.A.	20G0703083	(3)	AA	1 / 83	7/22/2020	7/10/2035	IPCA+5,000000%	872	777	739
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0456641	(1)	AAA	4 / 203	5/6/2021	4/15/2036	IPCA+5,000000%	2.550	2.414	2.359
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0737500	(1)	AAA	1 / 371	4/14/2021	4/17/2028	IPCA+4,84440%	2.500	3.123	2.895
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0569265	(2)	N/A	4 / 302	6/21/2021	8/20/2026	IPCA+5,500000%	2.199	1.045	922
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21G0063256	(5)	N/A	1 / 425	7/8/2021	7/8/2041	IPCA+7,260000%	2.495	2.740	2.353
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0065100	(3)	AAA	1 / 347	7/15/2021	7/17/2028	IPCA+4,61970%	890	1.091	959
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0666509	(4)	N/A	1 / 422	12/15/2021	12/17/2031	IPCA+6,500000%	4.448.855	4.216	3.816
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0699149	(5)	N/A	1 / 423	1/20/2022	4/15/2037	IPCA+7,000000%	3.290	3.298	3.027
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22C0004806	(5)	N/A	4 / 441	3/4/2022	2/15/2027	IPCA+7,74260%	3.180	2.178	2.121
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E1273339	(5)	N/A	2 / 1	5/31/2022	5/18/2027	IPCA+9,500000%	2.000	2.229	2.226
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0701494	(5)	N/A	34 / 1	8/29/2022	8/31/2037	IPCA+8,91570%	3.500	3.739	3.387
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22I0089753	(1)	N/A	12 / 1	9/1/2022	9/8/2032	IPCA+7,650000%	2.955	3.000	2.763
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0868989	(5)	N/A	57 / 1	9/9/2022	9/15/2030	IPCA+9,750000%	7.040	7.832	7.341
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO	22J0311263	(5)	N/A	4 / 1	10/7/2022	12/1/2027	IPCA+10,000000%	955	739	649
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0978863	(3)	BBB	55 / 1	10/17/2022	10/20/2037	IPCA+7,61590%	3.500	3.721	3.218
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0016415	(4)	N/A	29 / 2	11/4/2022	12/6/2032	IPCA+8,750000%	3.550	3.772	3.503
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22L1309906	(5)	N/A	62 / 1	12/21/2022	12/15/2032	IPCA+8,35720%	3.825	3.802	3.756
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO	23A1564492	(6)	N/A	5 / 2	1/24/2023	12/22/2026	INCC-DI+9,000000%	370	406	372
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23I1257019	(1)	N/A	12 / 3	9/6/2023	9/9/2032	IPCA+8,250000%	2.760	2.890	2.714
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO	23I1487360	(2)	N/A	12 / 2	9/15/2023	9/21/2032	INCC-DI+9,000000%	3.000	3.026	2.439
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1696564	(1)	N/A	174 / 1	9/19/2023	9/24/2035	IPCA+7,500000%	3.900	4.167	3.925
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23K0022065	(5)	N/A	45 / 1	11/24/2023	8/25/2038	IPCA+9,500000%	950.727	653	610
									73.694	68.253

31/12/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO	23I1487360	(2)	-	12ª	9/15/2023	9/21/2032	INCC + 9%	3.000	2.991	3.013
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO	23A1564492	(6)	-	2ª	1/24/2023	12/22/2026	INCC + 9%	370	371	381
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0016415	(4)	-	2ª	11/4/2022	12/6/2032	IPCA + 8.75%	2.000	2.212	2.168
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22I0089753	(1)	-	1ª	9/1/2022	9/9/2032	IPCA + 8.15%	1.955	2.019	2.009
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22C0004806	(5)	-	441ª	3/4/2022	2/15/2027	IPCA + 7.7426%	3.180	2.895	2.860
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0699149	(5)	-	423ª	1/20/2022	4/15/2037	IPCA + 7%	1.340	1.358	1.372
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0801132	(5)	-	380ª	9/23/2021	9/19/2033	CDIE + 2.9%	2.000	1.815	1.792
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0065100	(3)	AAA	347ª	7/15/2021	7/17/2028	IPCA + 4.6197%	890	1.041	974
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21G0063256	(5)	-	425ª	7/8/2021	7/8/2041	IPCA + 6.25%	2.495	2.593	2.542
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0737500	(1)	AAA	371ª	4/14/2021	4/17/2028	IPCA + 4.8444%	2.500	2.977	2.814
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0456641	(1)	AAA	203ª	5/6/2021	4/15/2036	IPCA + 5%	2.550	2.262	2.440
BARI SECURITIZADORA S.A.	20G0703083	(3)	AA	83ª	7/22/2020	7/10/2035	IPCA + 5%	872	833	882
TRUE SECURITIZADORA S.A.	19L0867734	(5)	-	281ª	12/19/2019	11/28/2034	CDIE + 1.5%	26	2.230	2.230
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19I0737680	(5)	-	163ª	9/23/2019	9/21/2034	CDIE + 1.3%	3.800	3.572	3.519
OPEA SECURITIZADORA S.A.	18F0879293	(5)	-	108ª	6/28/2018	7/12/2027	CDIE + 1%	56	3.006	2.995
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17A0060699	(5)	-	378ª	1/27/2017	12/15/2037	IGPM + 10%	135	2.141	2.206
OPEA SECURITIZADORA S.A.	10G0033154	(5)	-	7ª	7/10/2010	5/12/2025	IGP + 7.95%	17	2.117	2.181
									36.433	36.378

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Habitasec Securitizadora S.A. (www.habitasec.com.br), True Securitizadora S.A. (www.truesecuritizadora.com.br), Virgo Companhia de Securitização (virgo.inc/securitizacao/), Brazilian Securities (ri.bancopan.com.br), Bari Securitizadora S.A. (barisec.com.br), Casa da Pedra Securitizadora de Crédito S.A. (cpsec.com.br), Opea Securitizadora S.A. (app.opeacapital.com), Companhia Província de Securitização, Planeta Securitizadora S.A.

Legendas (Lastro)

- (1) - Debêntures
(2) - CCB
(3) - Locação
(4) - CCV
(5) - CCI
(6) - Nota Comercial

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	31/12/2024
PLANETA SECURITIZADORA SA	10G0033154	LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.	(b);(d);(a);(g)	706
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	13F0056986	Breithaupt Construções S.A.	a; k; b; g; j; l	4.045
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17A0060699	Química Amparo Ltda.	(j);(c)	1.744
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19I0737680	Callia Administração e Comércio S.A.	(j);(b);(f)	3.499
TRUE SECURITIZADORA S.A.	19L0867734	Sendas Distribuidora S.A.	(b);(e);(j)	2.165
BARI SECURITIZADORA S.A.	20G0703083	Sendas Distribuidora S.A.	(b);(e);(k);(g);(n);(o);(p)	739
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0456641	XP Investimentos S.A.	(b)	2.359
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0737500	Direcional Engenharia S.A.	(b);(f);(g);(h)	2.895
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0569265	AIZ Industria de Máquinas e Implementos LTDA	b; g; p	922
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21G0063256	Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário	(b);(f);(g);(h)	2.353
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0065100	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.	(b);(n);(p)	959
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0666509	CSHG Renda Urbana FII	(b);(g)	3.816
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0699149	Leo Madeiras Máquinas e Ferragens S.A.	(a);(b);(j)	3.027
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22C0004806	Durli Agropeuária S.A.	(j);(c);(b)	2.121
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E1273339	Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários LTDA.	b; k; g; j; h; p; l; e	2.226
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0701494	Sanema - Saneamento de Maceió LTDA.	k; g; j	3.387
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22I0089753	HRE LOG Participações S.A.	(b)	2.763
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0668989	Corporate Gaden Empreendimentos Imobiliários LTDA	k; h; f; e	7.341
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A	22J0311263	Indianópolis Empreendmentos Imobiliários SPE Ltda. E Indiaroba E	(h);(j)	649
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0978863	Bemol S.A.	b; g	3.218
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0016415	IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A.	(b)	3.503
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22L1309906	Loa Administradora e Incorporadora S.A.	b; g; f	3.756
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A	23A1564492	AR19 - Incorporação e Construção Ltda.	(b);(j)	372
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	23I1257019	HRE LOG Participações S.A.	(b)	2.714
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A	23I1487360	Elliot Empreendimentos Ltda.	(b)	2.439
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1696564	SPE II JFL JML 747 Empreendimento Imobiliário S.A. e SPE II JFL	b; g; j	3.925
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23K0022065	Devedores dos Contratos Imobiliários	b	610
				68.253

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	31/12/2023
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A	23I1487360	Elliot Empreendimentos Ltda.	(b)	3.013
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A	23A1564492	AR19 - Incorporação e Construção Ltda.	(b);(j)	381
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K0016415	IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A.	(b)	2.168
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22I0089753	HRE LOG Participações S.A.	(b)	2.009
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22C0004806	Durli Agropeuária S.A.	(j);(c);(b)	2.860
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0699149	Leo Madeiras Máquinas e Ferragens S.A.	(a);(b);(j)	1.372
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0801132	Almeida Junior Shopping Centers S.A.	(b)	1.792
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0065100	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.	(b);(n);(p)	974
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21G0063256	Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário	(b);(f);(g);(h)	2.542
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0737500	Direcional Engenharia S.A.	(b);(f);(g);(h)	2.814
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0456641	XP Investimentos S.A.	(b)	2.440
BARI SECURITIZADORA S.A.	20G0703083	Sendas Distribuidora S.A.	(b);(e);(k);(g);(n);(o);(p)	882
TRUE SECURITIZADORA S.A.	19L0867734	Sendas Distribuidora S.A.	(b);(e);(j)	2.230
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19I0737680	Callia Administração e Comércio S.A.	(j);(b);(f)	3.519
OPEA SECURITIZADORA S.A.	18F0879293	GLP D Participações Ltda	(b);(j)	2.995
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17A0060699	Química Amparo Ltda.	(j);(c)	2.206
OPEA SECURITIZADORA S.A.	10G0033154	LGR SSA Empreendimentos e Participações Ltda.	(b);(d);(a);(g)	2.181
				36.378

Lastro	Regime de Garantias		
(1) - Debêntures	(a) - Regime fiduciário	(h) - Aval	(o) - Contratos de Locação dos imóveis
(2) - CCB	(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(i) - Fundo de overcollateral	(p) - Fundo de despesa
(3) - Locação	(c) - Coobrigação	(j) - Fiança	
(4) - CCV	(d) - Subordinação	(k) - Alienação fiduciária de ações/quotas	
(5) - CCI	(e) - Fundo de reserva	(l) - Fundo de liquidez	
(6) - Nota Comercial	(f) - Hipoteca	(m) - Direito de retrocesso	
	(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis	(n) - Carta fiança	

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2022	27.438
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.024
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	347
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	703
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	24.404
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(12.932)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.484)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.122)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	36.378
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	9.404
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(24)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(5.387)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	64.236
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(22.559)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(5.796)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(7.999)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	68.253

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

31/12/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII	Não	Titulos e Valores Mobiliários	2.000	0,04%	69,50	139
BANESTES RECEBIVEIS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	Titulos e Valores Mobiliários	1.000	0,02%	59,53	60
BLUEMACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Renda	28.500	0,67%	26,04	767
CAPITANIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (*)	Não	Titulos e Valores Mobiliários	20.000	0,01%	6,83	137
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE CRI INTEGRAL BREI (*)	Não	Titulos e Valores Mobiliários	1.000	0,10%	61,22	61
IRIDIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	Híbrido	1.000	0,05%	61,85	62
MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Não	Titulos e Valores Mobiliários	30.000	0,03%	7,79	234
VINCI CREDIT SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Não	Titulos e Valores Mobiliários	10.000	0,06%	6,80	68
FATOR VERITÁ MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	Titulos e Valores Mobiliários	60.000	0,13%	6,85	411
OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS FII	Não	Titulos e Valores Mobiliários	305.000	1,47%	8,18	2.495
						4.434

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

31/12/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário	Não	Renda	28.500	0,75%	40,80	1.163
Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos FI	Não	Títulos e Valores Mobiliários	9.300	0,59%	76,63	712
						<u>1.875</u>

Legendas
(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2022	3.132
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	6.133
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(6.341)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(394)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(655)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>1.875</u>
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	5.075
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(1.775)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(13)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	107
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(835)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>4.434</u>

Compreendem os rendimentos a receber provenientes dos investimentos em cotas de Fundo de Investimento Imobiliários.

A movimentação no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	322
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(322)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	433
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(433)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>-</u>

6. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	970	367
	<u>970</u>	<u>367</u>

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valorde mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM ("Taxa de Escrituração").

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 17º (décimo sétimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa ao ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Rendimentos		
Lucro/(prejuízo) do exercício	3.009	1.980
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.380)	1.098
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (FIs)	835	655
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.387	(703)
Despesas operacionais não pagas	(70)	1.224
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	<u>7.781</u>	<u>4.254</u>
Retenção de rendimentos - até 5%	(273)	(33)
Resultado financeiro que excede o mínimo de 95%	-	16
Rendimentos declarados	<u>7.508</u>	<u>4.237</u>
Rendimentos (a distribuir)	(826)	(573)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	573	416
Rendimentos líquidos pagos no exercício	<u>7.255</u>	<u>4.080</u>
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	<u>0,97</u>	<u>2,21</u>
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,49%	99,60%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(273)	(17)

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após a obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 107.804 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 1.078.042 novas cotas foi iniciada em 25 de abril de 2018 e encerrada em 02 de maio de 2018.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 17.134 com valor unitário de R\$22,20, totalizando 771.787 novas cotas foi iniciada em 27 de julho de 2023 e encerrada em 31 de outubro de 2023.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 40.106 com valor unitário de R\$ 21,06 totalizando 1.904.337 novas cotas foi iniciada em 11 de dezembro de 2023 e encerrada em 29 de janeiro de 2024.

Conforme Fato Relevante de 06 de fevereiro de 2024, foi informado aos cotistas e mercado, a aprovação do desdobramento das Cotas, segundo a razão de 01:02 (um para dois), a realizar-se no fechamento dos mercados de 09 de fevereiro de 2024. Em virtude da aprovação citada, o Fundo possuía 3.754.166 cotas, de modo que, após o Desdobramento, passa a possuir 7.508.332 cotas no total.

8.3 Amortização de cotas

Amortização de cotas de investimentos integralizadas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve amortização de cotas (2023 - R\$ 4.868).

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/12/2024		31/12/2023	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
165.044	7.508.332	124.938	1.849.829
<u>165.044</u>	<u>7.508.332</u>	<u>124.938</u>	<u>1.849.829</u>

21,98 67,54

31/12/2024	31/12/2023
(77.886)	(77.886)
<u>(77.886)</u>	<u>(77.886)</u>

31/12/2024	31/12/2023
335	151
<u>335</u>	<u>151</u>

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 184 registrados na conta redutora do patrimônio líquido, totalizando o saldo de R\$ 335 (2023 - R\$ 151)

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Artigo 17 do regulamento. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	3.009	1.980
Patrimônio líquido inicial	40.569	30.711
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	40.106	-
Gastos com colocação de cotas	(184)	(151)
	39.922	(5.019)
	3,74%	7,71%

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) 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.

10. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração
Taxa de fiscalização da CVM
Outras receitas (despesas) operacionais

31/12/2024		31/12/2023	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
970	1,21%	367	1,12%
20	0,03%	14	0,04%
81	0,10%	113	0,35%
1.071	1,34%	494	1,51%
	79,99%		32,70%

Patrimônio líquido médio do exercício/período

11. Tributação

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

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

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

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.2, 6 e 13.

15. 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:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado
Cotas de fundo de renda fixa
Cotas de fundo de investimento imobiliário
Certificados de recebíveis imobiliários
Total do ativo

31/12/2024			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
4.069	-	-	4.069
4.434	-	-	4.434
-	68.253	-	68.253
8.503	68.253	-	76.756

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado
Cotas de fundo de renda fixa
Cotas de fundo de investimento imobiliário
Certificados de recebíveis imobiliários
Total do ativo

31/12/2023			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
2.992	-	-	2.992
1.875	-	-	1.875
-	36.378	-	36.378
4.867	36.378	-	41.245

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, no valor justo das Cotas de fundo de investimento imobiliário e Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2.

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento. A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025. Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FII's, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

16.4 Conforme publicado em 8 de maio de 2024 em ato do administrador, na qualidade de Administradora do Fundo, considerando que as alterações realizadas no regulamento do Fundo ("Regulamento") decorrem da exclusão da taxa de performance, o que justifica a utilização do inciso III, do art. 52, da Instrução CVM 175; resolve independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, aprovar a nova versão do Regulamento, com efeitos a partir desta data.

17. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2024 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56