Demonstrações Financeiras

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 19.131.224/0001-60

(Administrada por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.113.876/0001-91)

31 de dezembro de 2024 e 2023
com Relatório do Auditor Independente

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 19.131.224/0001-60

(Administrada por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial 5
Demonstração do resultado 7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....8
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto.....9
Notas explicativas às demonstrações financeiras 10

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Shape the future with confidence

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Quotistas e Administradores da
Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII (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 Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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.

Shape the future
with confidence

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.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimentos

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R$52.271 mil, representando 98,29% do total do patrimônio líquido do Fundo, naquela data. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamentos significativos e foram baseadas em premissas subjetivas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram o Fundo, as quais incluem preço de mercado de ativos comparáveis, o desempenho atual e histórico dos resultados gerados pelos ativos, projeções de receitas futuras, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outras.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e os efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas na Nota 5.a.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento; (b) a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre a propriedade, fornecidos pela Administração do Fundo e pelos avaliadores externos; (c) confirmação do saldo devedor dos Certificados de Recebiveis Imobiliários/CRI- sem coobrigação, com a posição credora divulgada pela securitizadora na respectiva database; (d) a análise das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (e) a análise de sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; e (f) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Shape the future
with confidence

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

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

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

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 do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

Shape the future
with confidence

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

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

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

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

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

São Paulo, 7 de março de 2025.

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

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-SP 209240/O

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 19.131.224/0001-60

(Administrada por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

	Nota	2024		2023	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		**1.563**	**2,94%**	**1.621**	**3,25%**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**1.563**	**2,94%**	**1.621**	**3,25%**
Disponibilidades	**4.a**	**21**	**0,04%**	**2**	**0,00%**
Banco conta movimento				**2**	**0,00%**
Cotas de fundos de investimento	**4.a**	**1.542**	**2,90%**	**1.619**	**3,25%**
Cota de fundo de investimento de renda fixa		**1.542**	**2,90%**	**1.619**	**3,25%**
Ativos financeiros de natureza imobiliária Realização	**5.b**	**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
Contas a receber de aluguéis				**-**	**0,00%**
Não circulante		**52.271**	**98,29%**	**49.087**	**98,47%**
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**52.271**	**98,29%**	**49.087**	**98,47%**
Propriedade para investimento	**5.a**	**52.271**	**98,29%**	**49.087**	**98,47%**
Imóveis acabados		**52.271**	**98,29%**	**49.087**	**98,47%**
Demais valores		**-**	**0,00%**	**-**	**0,00%**
Taxa de administração				**-**	**0,00%**
Total do ativo		**53.834**	**101,23%**	**50.708**	**101,73%**

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 19.131.224/0001-60

(Administrada por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

	Nota	2024		2023	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Passivo					
Circulante		**653**	**1,23%**	**860**	**1,72%**
Lucros a distribuir		**571**	**1,07%**	**786**	**1,58%**
Auditoria		**37**	**0,07%**	**36**	**0,07%**
Taxa de administração		**25**	**0,05%**	**25**	**0,05%**
Laudo de Avaliação		**8**	**0,02%**	**0**	**0,00%**
Taxa de controladoria		**6**	**0,01%**	**6**	**0,01%**
Taxa de custódia		**6**	**0,01%**	**6**	**0,01%**
Total do passivo		**653**	**1,23%**	**860**	**1,72%**
Patrimônio líquido	**8**	**53.181**	**100%**	**49.848**	**100,00%**
Cotas integralizadas		**243.116**	**457,15%**	**243.116**	**487,71%**
Prejuízos acumulados		**(189.935)**	**(357,15%)**	**(193.268)**	**(387,71%)**
Total do passivo e patrimônio líquido		**53.834**	**101,23%**	**50.708**	**101,73%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 19.131.224/0001-60

(Administrada por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstração do resultado
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

	Nota	2024	2023
Propriedades para investimento			
Rendas de aluguéis	**5.b**	**2.035**	**2.066**
Provisão para perda de crédito esperada - aluguéis	**5.c**	**(137)**	**(234)**
Ajuste a valor justo	**5.a.iii/iv**	**3.184**	**19.905**
Laudo de avaliação	**5.a.iii/v**	**(18)**	**(23)**
Despesa com manutenção de imóveis	**5.a.v**	**(106)**	**(86)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**4.958**	**21.628**
Outros ativos financeiros			
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	**4.b**	**126**	**115**
Tributárias		**(25)**	**(10)**
Resultado líquido de outros ativos financeiros		**101**	**105**
Reversão de provisões operacionais		**-**	**89**
Taxa de administração		**-**	**71**
Laudo de avaliação		**-**	**10**
Auditoria externa		**-**	**7**
Outras receitas/despesas	**10**	**(572)**	**(561)**
Taxa de administração		**(300)**	**(331)**
Taxa de controladoria		**(72)**	**(92)**
Taxa de custódia		**(72)**	**(91)**
Auditoria externa		**(111)**	**(36)**
Outros despesas administrativas			
Taxa de fiscalização CVM		**(13)**	**(9)**
Tarifas bancárias		**(2)**	**(1)**
Taxa ANBIMA		**(2)**	**(1)**
Advogados		**-**	**-**
Lucro líquido do exercício		**4.487**	**21.259**
Quantidade de cotas		**1.068**	**1.068**
Resultado líquido por cota (em Reais)		**4.201**	**19.905**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 19.131.224/0001-60

(Administrada por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

	Nota	Cotas integralizadas	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022	**8**	**243.116**	**(213.209)**	**29.907**
Lucro líquido do exercício		**-**	**21.259**	**21.259**
Distribuição de rendimentos no exercício	**8.v**	**-**	**(1.318)**	**(1.318)**
Em 31 de dezembro de 2023	**8**	**243.116**	**(193.268)**	**49.848**
Lucro líquido do exercício		**-**	**4.487**	**4.487**
Distribuição de rendimentos no exercício	**8.v**	**-**	**(1.154)**	**(1.154)**
Em 31 de dezembro de 2024	**8**	**243.116**	**(189.935)**	**53.181**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 19.131.224/0001-60

(Administrada por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

	Nota	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado de cotas de fundo de investimento de renda fixa		**126**	**115**
Recebimento de aluguéis	**5.b**	**1.898**	**1.858**
Despesas com manutenção de imóveis		**(106)**	**(87)**
Laudo de avaliação		**(10)**	**(33)**
Recomposição de fundo reserva - garantia dos aluguéis cedidos		**-**	**-**
Taxa de administração		**(300)**	**(246)**
Taxa de custódia		**(72)**	**(100)**
Taxa de controladoria		**(72)**	**(99)**
Auditoria externa		**(110)**	**(70)**
Demais recebimentos e pagamentos		**(17)**	**(13)**
Tributos		**(25)**	**(10)**
Caixa líquido das atividades operacionais		**1.312**	**1.315**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Distribuição de rendimentos		**(1.370)**	**(533)**
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(1.370)**	**(533)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(58)**	**783**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		**1.621**	**838**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		**1.563**	**1.621**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(58)**	**783**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 19.131.224/0001-60
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Sapucaí Rio Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 14 de novembro de 2014 e efetuada sua primeira integralização de cotas em 23 de dezembro de 2014.

O Fundo é destinado, exclusivamente, a investidores profissionais.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis performados ou não, de natureza comercial, nos termos da política de investimento, constante no anexo I ao seu Regulamento, ou, indiretamente, por meio da titularidade de participações societárias ou de cotas de fundos de investimento imobiliário, de forma a proporcionar a seus cotistas remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos advindos da rentabilidade do patrimônio do Fundo. A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A administração e a gestão da carteira do Fundo são realizadas pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora" e "Gestora").

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM n° 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas do Fundo.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para

emissão e divulgação em 7 de março de 2025.

3 Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o real (R$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

(i) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

(ii) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros 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. Estão compostos cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM n° 175.

e) Propriedades para Investimento

(i) Imóveis acabados

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

f) Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

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

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

h) Resultado líquido por cota

O resultado líqudo por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o resultado líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a) Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, ais quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão assim representados:

	2024	2023
Bancos	21	2
Cotas de fundos de investimento **(i)**	1.542	1.619
Total	**1.563**	**1.621**

(i) Cotas de fundos de investimento

	2024			2023		
Fundos de investimento	**Quantidade**	**Valor da Cota***	**Valor de Mercado**	**Quantidade**	**Valor da Cota***	**Valor de Mercado**
OT Soberano Fundo de Investimento em Renda Fixa Referenciado DI - LP	556	2.782,74	1.542	646	2.514,69	1.619
Total	**556**	**2.782,74**	**1.542**	**646**	**2.514,69**	**1.619**

(*) Valores expressos em reais

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

(i) Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo adquiriu 15% de 112 unidades autônomas do empreendimento denominado Green Towers Brasília, por meio de escritura pública de compra e venda celebrada em 22 de setembro de 2017, pelo montante total de R$ 157.000. O empreendimento é um imóvel para fins comerciais e de serviços estabelecido em local em evolução gradual.

(ii) Relação dos imóveis

Ativo:	Edifício Green Towers Brasília
Matrícula:	155.198 a 155.309
Endereço:	SAUN - Setor de Autarquias Norte - Quadra 5, Lote B, Asa Norte - Brasília/DF
Características:	Prédio comercial
Estágio:	Acabado
Metragem:	164.209,91 m²

Descrição	Valor Justo em 2024	Valor Justo em 2023
Edifício Green Towers Brasília	52.271	49.087
Saldo final	**52.271**	**49.087**

(iii) Atualização das propriedades para investimento

Exercício 2024						
Denominação	**Data-base**	**Taxa de desconto**	**Terminal de capitalização**	**Taxa de vacância**	**Avaliador**	**Método de Avaliação**
Edifício Green Towers Brasília	30/11/2024	10,00% a.a.	9,50% a.a.	1,00%	(1)	Capitalização da renda - Fluxo de caixa descontado

Exercício 2023						
Denominação	**Data-base***	**Taxa de desconto**	**Terminal de capitalização**	**Taxa de vacância**	**Avaliador**	**Método de Avaliação**
Edifício Green Towers Brasília	30/11/2023	7,2%% a.a.	9,07%% a.a.	0,3%	(2)	Capitalização da renda - Fluxo de caixa descontado

(*) Não obstante ao descasamento entre a data-base do Fundo e a data-base do laudo de avaliação, não houve qualquer evento material que possa ter impacto na avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2023.

Em 31 de dezembro de 2024, o imóvel está avaliado a valor justo, tomando por base o laudo de avaliação elaborado pela Newmark Brasil – Valuation & Advisory (“Avaliador”), no valor de R$ 216.866 (2023: R$ 216.359) deduzido do valor presente dos fluxos de caixa estimados dos aluguéis cedidos, de R$ 164.595 (2023: R$ 167.272), referente a cessão descrita na nota 5.c.i, perfazendo o saldo líquido de R$ 52.271 (2023: R$ 29.182).

Avaliador

(1) A Newmark Brasil – Valuation & Advisory é uma empresa de consultoria imobiliária com início das operações brasileiras desde 2014 como parte de uma iniciativa do grupo para consolidar sua presença na América do Sul, oferencendo serviços especializados para players imobiliários locais. A metodologia aplicada está em conformidade com os requerimentos exigidos pela Associação

Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, as metodologias a serem adotas para este trabalho atendem o preceitua a ABNT na NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e 14653-2 – Imóveis Urbanos, 14653-4 – Empreendimentos.

(2) A Consult, com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, é uma organização nacional de consultoria imobiliária fundada em 1977, responsável por relevantes projetos que envolveram avaliação de ativos tangíveis e intangíveis, como também, análise de investimentos no Brasil.

O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e Appraisal Institute por um avaliador atuando como avaliador externo e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"). No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - versão 2011, publicada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia ("IBAPE"), Departamento de São Paulo.

Método de Avaliação

O Imóvel avaliado teve o seu valor atualizado pela seguinte metodologia:

Método de capitalização da renda (fluxo de caixa descontado): O fluxo de caixa descontado do imóvel considera o(s) contrato(s) de locação vigente até seu prazo de término e o valor unitário de locação obtido com base na comparação de mercado até o fim do período de análise. Neste momento, é considerada a saída do investimento por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade e aplicando a taxa de capitalização ("terminal capital rate"). Ou seja, identifica-se o valor de mercado ou valor econômico do bem também por meio da capitalização presente de sua renda líquida prevista.

(iv) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	2024	2023
Saldo Inicial	**49.087**	**29.182**
(+) Ajuste ao valor justo	3.184	19.905
Saldo final	**52.271**	**49.087**

(vi) Despesas com manutenção e conservação dos imóveis

As despesas com manutenção e conservação dos imóveis são aquelas necessárias para manter as condições para o uso e que não impactam em geração de fluxo de caixa, conforme abaixo:

Despesas com imóveis	**2024**	**2023**
Condomínios	106	66
Laudo de avaliação	18	23
Seguros	-	21
Total	**124**	**110**

b) Aluguéis a receber

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação dos ativos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

	2024	**2023**
Saldo inicial	**452**	**244**
(+) Rendas com aluguéis	2.035	2.066
(-) Recebimento de aluguéis	(1.898)	(1.858)
Saldo final	**589**	**452**

Faixa de Vencimento	**2024**	**2023**
Vencidos acima de 90 dias	589	452
Total	**589**	**452**

c) Provisão para perda de crédito esperada – aluguéis

Segue abaixo a movimentação da Provisão para perda de crédito esperada – aluguéis:

	2024	**2023**
Saldo inicial	**(452)**	**(218)**
(-) Provisão para perda de crédito esperada (Vide nota 10)	(137)	(234)
Saldo final	**(589)**	**(452)**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi constituída provisão para perda esperada no valor de R$ 137 (2023: R$ 234) em análise efetuada pelo administrador, considerando a situação financeira e econômica do devedor e a probabilidade de recebimento do contrato de confissão de dívida, conforme demonstração do resultado do exercício na rubrica “Provisão para perda de crédito esperada – aluguéis”.

(i) Cessão de aluguéis

Em 16 de dezembro de 2019, foi celebrado um contrato de cessão de crédito imobiliário firmado entre o Fundo e a RB Capital Companhia de Securitização ("Securitizadora"), no qual o Fundo cedeu parcela dos fluxos futuros dos contratos de aluguéis da propriedade de investimento, com vigência entre 06 de janeiro de 2020 e 05 de dezembro de 2034 sem coobrigação e com taxa de desconto de 10% a.a.

Os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Securitizadora serão atualizados pela variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) adicionados aos juros remuneratórios de 4,75% a.a.

O valor do custo amortizado dos certificados de recebíveis imobiliários é de R$ 164.595 em 31 dezembro de 2024 (2023: R$ 167.272).

Informações adicionais da operação

Foi firmado um contrato de aluguel com um segundo locatário (parte relacionada do cotista do Fundo), que, na hipótese de eventual vacância do imóvel, garante a continuidade do fluxo de recebíveis de aluguel para fazer face à quitação das parcelas do contrato junto ao cessionário. Em adição, foi constituída em favor da cessionária alienação fiduciária da totalidade das cotas detidas pelo cotista exclusivo do Fundo, de tal modo que o Fundo não deverá arcar diretamente com quaisquer eventuais custos e/ou despesas decorrentes do contrato de cessão caso ocorra algum eventual imprevisto que demande ao cessionário a execução de suas garantias.

Fundo de reserva: sem prejuízo das garantias acima citadas, de modo a ser mantida uma reserva de liquidez, foi constituído na conta centralizadora um fundo de reserva, em valor equivalente a duas vezes o valor da primeira parcela dos CRI. Os recursos do fundo de reserva serão utilizados, a qualquer momento, para pagamento das parcelas dos CRI e das despesas do patrimônio separado, em caso de eventual inadimplência dos créditos imobiliários na data de pagamento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve pelo Fundo reconhecimento de valor relacionado a despesa de "Recomposição de fundo reserva - garantia dos aluguéis cedidos" conforme demonstração do resultado do exercício para cobrir os valores utilizados na conta centralizadora para pagamento da CRI.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme

os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b) Fatores de riscos

Risco de mercado

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (i) política monetária, cambial e taxas de juros; (ii) políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos locatários ou de terceiros locatários; (iii) greve de portos, alfândegas e receita federal; (iv) inflação; (v) instabilidade social; (vi) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vii) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (viii) racionamento de energia elétrica; (ix) e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas no capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

Risco de crédito

Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objetos de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento

ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

Risco de liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos.

8 Patrimônio Líquido

Nox exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o patrimônio do Fundo é formado por cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

As cotas do Fundo incialmente eram compostas apenas de uma única classe, detidas por dois cotistas. Entretanto, a assembleia de cotistas ocorrida em 26 de junho de 2019, aprovou a criação de (duas) classes: as cotas classe A e as cotas classe B, as quais tem direitos políticos e econômicos idênticos sendo que as cotas classe A tinham prioridade no recebimento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às cotas classe B, de modo que toda e qualquer amortização de cotas foi direcionada integralmente para as cotas classe A, até que estas fossem totalmente amortizadas.

Conforme aprovado pela assembleia geral, realizada em 29 de julho de 2019, após o recebimento da totalidade de rendimentos e amortizações devidos aos titulares das cotas classe A , com o consequente resgate integral dessas cotas detidas por um dos cotistas, a mesma foi extinta, de forma que as cotas classe B passaram a constar como a única classe de cotas do Fundo, denominadas simplesmente como cotas do Fundo, detidas por um único cotista, às quais serão devidos todos os rendimentos e amortizações a serem pagos pelo Fundo ao cotista detentor das mesmas, nos termos do parágrafo 2º do artigo 3º do regulamento.

Somente as cotas subscritas e integralizadas fazem jus a recebimento de rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados pro rata die a partir do momento de sua integralização.

Fazem jus aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, mensalmente, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto no regulamento.

Não é cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não teve novas cotas subscritas ou integralizadas.

(ii) Amortização

As cotas são amortizadas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver a venda dos bens e direitos de titularidade do Fundo, conforme deliberação da assembleia geral de cotistas.

A administradora deverá informar ao custodiante do Fundo o valor bruto a ser amortizado no dia anterior (D-1) ao efetivo pagamento da amortização aos cotistas.

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

(iii) Resgate

De acordo coma resolução CVM nº 175, o cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas cotas.

b) Ambiente de negociação das cotas

As cotas do Fundo, não são registradas para negociação no mercado secundário. Suas cotas são registradas de forma escritural. Os preços de fechamento da cota relativos aos últimos dias de cada mês nos exercícios de 2024 e 2023 foram os seguintes:

2024		2023	
Data	**Preço de Fechamento***	**Data**	**Preço de Fechamento***
29/01/2024	46.804,30	31/01/2023	27.973,12
29/02/2024	30.967,77	28/02/2023	27.939,12
28/03/2024	46.765,08	31/03/2023	28.288,35
30/04/2024	47.117,65	28/04/2023	28.348,68
31/05/2024	47.258,02	31/05/2023	28.324,36
28/06/2024	46.848,66	30/06/2023	28.505,28
31/07/2024	46.967,07	31/07/2023	27.979,88
30/08/2024	47.070,04	31/08/2023	28.084,87
30/09/2024	47.129,00	29/09/2023	28.393,10
31/10/2024	47.153,69	31/10/2023	28.535,69
29/11/2024	47.200,41	30/11/2023	28.669,00
31/12/2024	49.788,85	30/12/2023	46.668,52

(*) Valores expressos em reais.

c) Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2024	2023
Resultado contábil do exercício	**4.487**	**21.259**
(+/-) Ajuste a valor justo	(3.184)	(19.905)
(+/-) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(197)	(297)
(+/-) Ajustes das despesas por competência não transitadas no caixa	63	261
Resultado conforme regime de caixa	**1.169**	**1.318**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	**1.154**	**1.318**
Rendimentos pagos do exercício atual	583	532
Rendimentos pagos relativos ao exercício anterior (ii)	786	-
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (iii)	571	786
Total dos rendimentos distribuídos	**1.154**	**1.318**
Percentual distribuído	**98,72%**	**100,00%**

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

(ii) A parcela de R$ 786 liquidada dentro do exercício de 2024, é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

(iii) A parcela de R$ 571 é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 liquidada em 15 de janeiro de 2025.

d) Evolução e rentabilidade

Exercício	Valor da cota*	Rentabilidade (%)
Findo em 31 de dezembro de 2024	49.788,85	7,86%
Findo em 31 de dezembro de 2023	46.668,52	66,68%

(*) Valores expressos em reais.
(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando possíveis efeitos das amortizações e distribuições de rendimentos.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2024		2023	
Despesas Administrativas	**Valores em R$**	**% sobre PL Médio**	**Valores em R$**	**% sobre PL Médio**
Taxa de administração	(300)	(0,60%)	(331)	(1,09%)
Auditoria	(111)	(0,22%)	(36)	(0,12%)
Taxa de custódia	(72)	(0,14%)	(91)	(0,30%)
Taxa de controladoria	(72)	(0,14%)	(92)	(0,30%)
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(0,03%)	(9)	(0,03%)
Tarifas bancárias	(2)	(0,00%)	(1)	(0,00%)
Taxa ANBIMA	(2)	(0,00%)	(1)	(0,00%)
Total	**(572)**	**(1,13%)**	**(561)**	**(1,86%)**
Patrimônio Líquido Médio	**50.263**		**30.242**	

a) Remuneração pelos serviços de administração, gestão, tesouraria e controladoria

A administradora receberá, pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelos serviços de escrituração das cotas, mensalmente, uma taxa de administração (“taxa de administração”), calculada e paga conforme a seguinte fórmula:

$$TAtotal = TAi + TAii + TAiii + TAiv$$

onde:

TAtotal = Taxa de administração.
TAi = Parcela da taxa de administração, devida à administradora, equivalente a 0,04% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, no último dia útil de cada mês, até R$500.000, acrescido de 0,01% sobre o valor do patrimônio líquido maior que R$500.000 e é paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) sendo a primeira no quinto dia útil do mês subsequente à primeira integralização de cotas e as demais sempre no quinto dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R$12 e o valor máximo de R$35.

TAii = Parcela da taxa de administração, devida ao custodiante pelos serviços de custódia e escrituração, equivalente a 0,015% ao ano até R$500.000, acrescido de 0,01% ao ano caso o patrimônio líquido do Fundo que supere R$500.000, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo do último dia útil de cada mês, paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) sendo a primeira no quinto dia útil do mês subsequente à primeira integralização de cotas e as demais sempre no quinto dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R$6.

TAiii = Parcela da taxa de administração, devida ao controlador pelos serviços de controladoria, equivalente a 0,015% ao ano até R$500.000, acrescido de 0,01% ao ano para a parcela do patrimônio líquido do Fundo que supere R$500.000, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo do último dia útil de cada mês, paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) sendo a primeira no quinto dia útil do mês subsequente à primeira integralização de cotas e as demais sempre no quinto dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R$6.

TAiv = Parcela da taxa de administração, devida à administradora equivalente a R$30 devidos na data da primeira integralização de cotas do Fundo, paga em até 2 dias úteis após a data da primeira integralização.

O equivalente a 80% da parcela da taxa de administração devida exclusivamente à administradora, após serem deduzidos os valores devidos aos demais terceiros contratados, é paga, conforme o disposto na Instrução CVM n.º 472, diretamente pelo Fundo à Oliveira Trust Servicer S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, na qualidade de prestadora de serviços à administradora, nas mesmas datas de pagamento da taxa de administração, sem quaisquer custos adicionais para o Fundo. Tal valor é deduzido da taxa de administração devida à administradora.

A Oliveira Trust Servicer S.A. presta à administradora serviços auxiliares à administração do Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de (i) controle e cobrança da documentação necessária à administração do Fundo, inclusive elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade da administradora; e (ii) elaboração e atualização do website onde serão disponibilizadas aos cotistas todas as informações pertinentes ao Fundo.

A taxa de administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de assembleias gerais. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao Fundo, entre outros.

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.
Os valores em reais definidos no caput do artigo 18 do regulamento são atualizados pela administradora e informado ao custodiante a cada período de 12 meses, contado a partir da data da primeira integralização de cotas, ou, na menor periodicidade admitida em lei, pela variação acumulada do IGP-M/FGV, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo, conforme prescrito no parágrafo 2º do artigo 47 da Instrução CVM n.º 472.

11 Atos societários

(a) Ata de assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, realizada em 14 de julho de 2023, o único cotista, sem ressalvas ou restrições, deliberou:

(i) Por aprovar as demonstrações financeiras apresentadas pelo administrador, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

12 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

(i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento I da Resolução CVM 175;

(ii) Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento J da Resolução CVM 175;

(iii) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

(a) As demonstrações financeiras;
(b) O relatório do auditor independente; e
(c) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K da Resolução CVM 175.

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

(v) Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da assembleia geral extraordinária; e

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

13 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa

RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.
De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

				Montante das transações	
Parte relacionada	**Natureza do relacionamento**	**Ativos/passivos financeiros**	**Tipo de transação**	**2024**	**2023**
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Passivo	25	6
			Despesa	(300)	(331)
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Custodiante	Taxa de custódia	Passivo	6	-
			Despesa	(72)	(91)
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Controlador	Taxa de controladoria	Passivo	6	6
			Despesa	(72)	(92)

Conforme descrito na nota 5.vi, como parte da operação de cessão de créditos de aluguéis, foi assinado contrato de aluguel de propriedade para investimentos com parte relacionada ao cotista do Fundo, que irá substituir o contrato de aluguel com o atual locatário em caso de vacância, a fim de garantir o fluxo contínuo dos aluguéis.

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. relacionados aos Fundos de investimento por ele administrados

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

16 Demandas judiciais

Informamos que nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não tivemos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

17 Outras informações

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, revogada pela Resolução CVM n° 181 e posteriormente revogada pela resolução CVM n° 184, que alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos.

O Administrador e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova Regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

18 Eventos subsequentes

Em Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 239ª série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., realizada em 13 de fevereiro de 2025, foi aprovado, por unanimidade e sem quaisquer restrições:

(i) A redução de R$ 500.000,00 em cada parcela do fluxo de pagamento e amortização dos CRI, a partir de 15 de fevereiro de 2025, por 17 meses, com retomada do fluxo original em agosto de 2026;

(ii) A alteração da taxa de Juros Remuneratórios de 4,75% a.a. (base 360 dias) para 8,66% a.a. (base 252 dias), com efeitos retroativos a 15 de janeiro de 2025;

(iii) A substituição do índice de atualização monetária dos CRI para o IPCA/IBGE, mantendo-se a defasagem de dois meses;

(iv) A inclusão de prêmio aos titulares dos CRI em caso de recompra antecipada, variando entre 0,25% e 1% sobre o Valor de Resgate; e

(v) A definição de nova hipótese de evento de recompra, caso a relação entre o saldo devedor dos CRI e 15% do valor dos imóveis descumpra o limite de 85%, sujeito a verificação anual.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC RJ-123090/O-3

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor responsável
CPF: 008.991.207-17