BRL EDIFÍCIOS COMERCIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 18.929.353/0001-36
(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras
Em dezembro de 2024 e de 2023
com Relatório dos Auditores Independentes

BRL EDIFÍCIOS COMERCIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA **(anteriormente denominado BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**
CNPJ: 18.929.353/0001-36
(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial 9
Demonstrações do resultado 10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 11
Demonstrações dos fluxos de caixa 12
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras 13

Rua Castilho, 392 - 3º Andar
Brooklin - São Paulo - SP
CEP 04568-010
São Paulo - Brasil
T: +5511 5102-2510

www.bakertilly.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Cotistas do
BRL EDIFÍCIOS COMERCIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 30.647.758/0001-87
(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado BRL Edifícios Comerciais 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 naquela data, 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 **BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário – FII)** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Ênfases

Distribuição aos cotistas dos lucros auferidos

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 13, onde de acordo com o parágrafo único, art. nº 10 da Lei n° 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento do Fundo, o mesmo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, consubstanciado, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Vale ressaltar que não houve distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, visto que a receita de aluguel é consumida no pagamento das obrigações. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Ênfases--Continuação

Propriedades para investimento

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, os recursos do Fundo estão substancialmente aplicados em Propriedade para Investimento no montante de R$ 128.272 mil, que representam 331,42% do patrimônio líquido do Fundo. Devido ao grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses ativos, os valores quando efetivamente realizados poderão ser diferentes dos constantes nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Nossa opinião não está modificada a cerca deste assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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 apresentada 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 o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Propriedade para investimento

Conforme descrito na nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimentos em imóveis classificados como propriedades para investimentos, avaliados ao seu valor justo no montante de R$ 128.272 mil, correspondente a 331,42% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo do investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a sua representatividade, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização do investimento.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise da atualização do valor justo do investimento com o envolvimento de especialista para auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração;
- Revisão das informações que pudesse contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria--Continuação

- Análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações; e
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas pelo Fundo para mensuração, reconhecimento e valorização das propriedades para investimento no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 05 de abril de 2024, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.
  Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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, determinamos 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, 19 de março de 2025.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1

Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Baker Tilly 4Partners atuando como Baker Tilly é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 18.929.353/0001-36

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais

Ativo	Nota explicativas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		**241**	**0,62%**	**14**	**0,01%**
Disponibilidades	**4**	**-**	**0,00%**	**2**	**0,00%**
Depósito à vista		-	0,00%	2	0,00%
Cotas de fundos de investimento renda fixa	**4**	**241**	**0,62%**	**12**	**0,01%**
FIC FI Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo		241	0,62%	12	0,01%
Contas a receber		**653**	**1,69%**	**662**	**0,53%**
Aluguéis a receber		653	1,69%	662	0,53%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia		774	1,99%	-	-
		774	**1,99%**	**-**	**-**
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		55.761	144,07%	55.761	45,04%
Ajuste valor justo		72.511	187,35%	67.417	54,45%
	5	**128.272**	**331,42%**	**123.178**	**99,49%**
Total do ativo		**129.940**	**335,72%**	**123.854**	**100,03%**

Passivo	Nota explicativas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	**11**	18	0,05%	17	0,01%
Auditoria e custódia		8	0,02%	27	0,02%
Obrigações por aquisição de imóveis	**7**	4.806	12,42%	-	0,00%
		4.832	**12,48%**	**44**	**0,03%**
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por securitização de recebíveis	**7**	86.501	223,49%	-	-
(-) Custos estruturação securitização de recebíveis		(97)	(0,25%)	-	-
		86.404	**223,24%**	**-**	**-**
Total do passivo		**91.236**	**235,72%**	**44**	**0,03%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		18.685	48,28%	18.685	15,09%
Amortizações de cotas		(89.320)	(230,77%)	(270)	(0,22%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(6.125)	(15,83%)	(6.125)	(4,95%)
Reserva de lucros		115.464	298,32%	111.520	90,08%
Total do patrimônio líquido	**12**	**38.704**	**100,00%**	**123.810**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**129.940**	**335,72%**	**123.854**	**100,03%**

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

BRL EDIFÍCIOS COMERCIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(anteriormente denominado BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 18.929.353/0001-36

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

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

Em milhares de reais, exceto prejuízo/lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota explicativas	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de alugueis	**6**	7.733	8.271
		7.733	**8.271**
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		5.094	59.470
	5	**5.094**	**59.470**
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros e atualização monetária por obrigações com captação de recursos	**7**	(8.418)	(3.116)
Baixa de obrigação por operações de compra a prazo	**7**	-	26.669
		(8.418)	**23.553**
Despesas de propriedades para investimento			
Resultado líquido de propriedades para investimento		**4.409**	**91.294**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**4**	76	18
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(17)	(4)
		59	**14**
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	**11 e 15**	(202)	(196)
Despesas de estruturação de recebíveis imobiliários	**15**	(5)	(1.313)
Despesas de auditoria e custódia	**15**	(15)	(24)
Despesas de consultorias	**15**	(56)	(21)
Taxa de fiscalização da CVM	**15**	(38)	(10)
Outras despesas administrativas	**15**	(208)	(3)
		(524)	**(1.567)**
Resultado dos exercícios		**3.944**	**89.741**
Quantidade de cotas em circulação		**45.249**	**45.249**
Lucro por cota - R$		**87,16**	**1.983,27**
Valor patrimonial da cota - R$		**855,36**	**2.736,19**

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

BRL EDIFÍCIOS COMERCIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(anteriormente denominado BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 18.929.353/0001-36

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

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

Em milhares de reais

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Amortizações de cotas	Distribuição de rendimentos	Reserva de lucros	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2022	**12**	**17.754**	**(270)**	**(6.125)**	**21.779**	**33.138**
Emissões de novas cotas	**10**	931	-	-	-	931
Resultado do exercício		-	-	-	89.741	89.741
Em 31 de dezembro de 2023	**12**	**18.685**	**(270)**	**(6.125)**	**111.520**	**123.810**
Resultado do exercício		-	-	-	3.944	3.944
Amortização de cotas	**10**	-	(89.050)	-	-	(89.050)
Em 31 de dezembro de 2024	**12**	**18.685**	**(89.320)**	**(6.125)**	**115.464**	**38.704**

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

BRL EDIFÍCIOS COMERCIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(anteriormente denominado BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 18.929.353/0001-36

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de alugueis	7.742	8.271
Rendimento de renda fixa	76	18
Pagamento de taxa de administração	(201)	(224)
Pagamento de auditoria e custódia	(34)	(27)
Pagamento de consultoria imobiliária	(56)	(21)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(38)	(10)
Pagamento (recebimentos) diversos	(208)	11
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(17)	(4)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	**7.264**	**8.014**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Custos incrementais de imóveis para renda	-	(8)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**-**	**(8)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimentos de integralizações de cotas	-	931
Pagamento de amortizações de cotas	(89.050)	-
Pagamento de depósitos em garantia de imóveis	(774)	-
Recebimento por obrigações por captação de recursos	89.314	-
Pagamentos de custos de estruturação de captação de recursos	(102)	(54)
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(6.425)	(6.185)
Pagamento de juros sobre compra de imóveis a prazo	-	(2.690)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	**(7.037)**	**(7.998)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**227**	**8**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	14	6
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	241	14
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**227**	**8**

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

1. Contexto operacional

O **BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado O BRL Edifícios Comerciais Fundo de Investimento Imobiliário – FII) (Fundo)**, foi constituído em 30 de agosto de 2013, e iniciou as suas atividades em 02 de janeiro de 2015, na forma de condomínio de natureza especial, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Fundo Única.

O Fundo destina-se exclusivamente a pessoas físicas ou jurídicas que se enquadrem na definição de "investidores qualificados" prevista na regulamentação expedida pela CVM em vigor, notadamente o Artigo 12, da Resolução CVM 30/21.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) em ativos imobiliários; e (ii) em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários, (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido por seu regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas em Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

I - Preponderantemente, locação, cessão dos direitos de superfície e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo; e
II – A compra e venda ou permuta de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição e quaisquer outros direitos sobre Imóveis-Alvo.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora ou de quaisquer mecanismos de seguros ou ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitas a riscos de investimento.

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora em 19 de março de 2025.

3. Resumo das principais práticas contábeis materiais e critério de apuração

a) Reconhecimento de receitas e despesas

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

b) 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.

c) Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

Títulos para negociação – incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo

valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

Títulos mantidos até o vencimento – incluem os títulos e valores mobiliários para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- O Fundo de investimento seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, esses últimos definidos como tais pela regulamentação editada pela CVM relativamente aos Fundos de investimento;

- Todos os cotistas devem declarar formalmente, que possuem capacidade financeira para levar ao vencimento os ativos do Fundo classificados nessa categoria e a sua anuência à classificação;

- Para o Fundo investir em cotas de outro Fundo de investimento, que classifique títulos e valores mobiliários da sua carteira na categoria de títulos mantidos até o vencimento, é necessário que sejam atendidas, pelo cotista do Fundo investidor, as mesmas condições acima mencionadas.

Cotas de fundos de investimentos

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do Fundo onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundos de investimento estão apresentadas nas demonstrações do resultado em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

d) Aluguéis a receber

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzido da Provisão para créditos de liquidação duvidosa.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída caso o locatário apresente inadimplência superior a 90 dias.

e) Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados para renda

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento incluiu todos os custos de material, mão de obra direta e quaisquer outros custos diretamente atribuídos para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

ii. Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos-futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

f) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor do Fundoe seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são

demonstrados como não circulantes.

g) Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

h) Lucro (prejuízo) por cota

Foi apurado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Caixas e equivalentes de caixa

Composição da carteira

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou superior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme a seguir:

	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidades	Saldo contábil	Quantidades	Saldo contábil
Disponibilidade				
Depósito à vista - Itaú-Unibanco S.A.	-	-	-	2
Cotas de fundos de investimentos				
FIC FIDC Itaú Soberano RF Simples LP	3.385	241	193	12
Total	**3.385**	**241**	**193**	**14**

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos, tem como objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados com renda fixa, exclusivamente, em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil, prefixados ou indexados à variação do CDI. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Fundo conforme descrito no seu regulamento/prospecto.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriados resultado com cotas de

fundos no montante de R$ 76 (R$ 18 em 31 de dezembro de 2023) e está apresentado nas demonstrações do resultado na rubrica “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

5. Propriedade para investimento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 o a carteira do Fundo é composta com o seguinte imóvel, classificado como propriedade para investimentos

Imóvel Santa Efigênia – Matrículas nº 122.553 e 122.554, ambas do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Belo Horizonte–MG**,** imóvel localiza-se na Rua dos Otoni nº 177, no bairro Santa Efigênia, município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. Trata-se de um edifício comercial construído em 2014, composto por um único bloco, totalmente ocupado pela Direcional Engenharia como sede da empresa, mediante contrato de locação de longo prazo. O imóvel possui um terreno de 1.170,00m² e com 9.100,08 m² de área construída, sendo 4.618,40m² de área privativa e 4.457,24 de área equivalente.
O edifício apresenta características construtivas de alto padrão e especificações técnicas de qualidade, além de boa disponibilidade de vagas de estacionamento, características excepcionais se comparadas a maior parte do mercado local de escritórios. Embora possua lajes de médio porte e certa limitação na subdivisão em mais de um conjunto por andar, trata-se de um edifício de grande porte e que, caso fosse ofertado para locação, haveria boa liquidez para uma ocupação por múltiplos usuários.

Avaliação a valor justo

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 os imóveis foram avaliados pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda., empresa independente e especializada em consultoria de gestão econômica e desenvolvimento patrimonial e empresarial, devidamente registrada no CORECON – Conselho Regional de Economia e no CREA - Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia

O método utilizado para obtenção do valor justo da propriedade para investimento foi o Método da Renda com base no fluxo de caixa descontado, as principais premissas utilizadas para definição do valor:

Principais premissas	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de capitalização	5,70%	6,20%
Taxa de desconto	6,90%	6,50%
Taxa de capitalização - Ano	10 anos	10 anos

A movimentação da propriedade para investimento está demonstrada no quadro a seguir:

Imóvel	Saldo 31/12/2023	Custos Incrementais	Ajuste ao Valor justo	Saldo 31/12/2024
Santa Efigênia	123.178	-	5.094	128.272
	123.178	**-**	**5.094**	**128.272**

Imóvel	Saldo 31/12/2022	Custos Incrementais	Ajuste ao Valor justo	Saldo 31/12/2023
Santa Efigênia	63.700	8	59.470	123.178
	63.700	**8**	**59.470**	**123.178**

6. Receitas de aluguéis

O Fundo é titular de direitos das receitas imobiliárias originadas pela locação não residencial do imóvel denominado Santa Efigênia, atualmente 100% ocupado, com contrato de locação assinado em 26 de dezembro de 2014, com prazo de vigência de 144 meses, sendo o valor do aluguel à época era de R$ 443, atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, da data de início do prazo até o vencimento, pago a cada dia 15 do mês subsequente, sendo que conforme previsão contratual, a locatária se comprometeu a contratar uma apólice de seguro patrimonial para o imóvel. O valor atualizado do aluguel em 31 de dezembro de 2024 é de R$ 653 (R$ 662 em 31 de dezembro de 2023).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas de aluguéis no montante de R$ 7.733, (R$ 8.271 em 31 de dezembro de 2023) registrada na rubrica - Receitas de aluguéis de propriedade para investimento.

7. Obrigações de imóveis a pagar

Em 26 de dezembro de 2014, o Fundo celebrou o instrumento particular de compromisso de compra e venda de bem imóvel (“compromisso de compra e venda”), conforme aditado em 04 de março de 2015, por meio do qual o Fundo se comprometeu a adquirir, sob a condição única e exclusiva de posteriormente locar à vendedora, o imóvel.

Em razão da transferência da posse do imóvel o Fundo no ato da celebração do compromisso de compra e venda, em 26 de dezembro de 2014, a vendedora e o Fundo celebraram o instrumento particular de contrato de locação atípica para fins não residenciais e outras avenças (“contrato de locação”), conforme aditado em 04 de março de 2015, tendo por objeto a locação do imóvel pelo Fundo à vendedora, pelo prazo de 144 meses, para que a alienante e empresas de seu grupo socioeconômico continuem a utilizá-lo, para o

desenvolvimento de suas atividades (“direitos locatícios”);

Em 4 de março de 2015, foi celebrado entre o vendedor do imóvel (cedente) e a Brazilian Securities Companhia de Securitização, o instrumento particular de créditos imobiliários e outras avenças, na qual a cedente emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representada pela totalidade do saldo do preço de aquisição devida pelo Fundo (devedor) bem como seus acessórios, tais como juros remuneratórios, atualização monetária, prêmio por amortização antecipada e encargos moratórios, seguros entre outros.

Diante da operação de cessão de direitos creditório, o Fundo passou a ser o devedor da dívida representados pela cédula de crédito imobiliário – CCI 003, série DIRC, emitida pela cedente e respectivo termo aditivo em 07 de junho de 2019.

Em 8 de maio de 2020 foi realizada o terceiro aditamento particular de alienação de bem imóvel em garantia e outras avenças, onde foi aprovado pelo titular dos certificados dos recebíveis imobiliários (“CRI”), em assembleia geral extraordinária de titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 359ª Série da 1ª emissão da cessionária (“AGT”), a autorização para a redução da taxa de juros do compromisso de compra e venda (“CCV”), bem como dos CRI, observados determinados critérios:

Remuneração: Taxa efetiva de acordo com a variação da taxa Selic ao ano, a qual poderá variar de acordo com a tabela abaixo, sendo certo que haverá capitalização mensal, nos termos do fluxo constante da escritura de emissão de CCI (“remuneração”):

Selic meta	Redução de taxa	Taxa final CRI (em TR+)
<= 2,00%	3,75%	5,50%
<= 2,50%	3,50%	5,75%
<= 3,00%	3,25%	6,00%
<= 3,50%	3,00%	6,25%
<=4,00%	2,75%	6,50%
<=4,50%	2,50%	6,75%
<=5,00%	2,00%	7,25%
<=5,50%	1,75%	7,50%
<=6,00%	1,50%	7,75%
<=6,50%	1,25%	8,00%
<=7,00%	0,75%	8,50%
<=8,00%	0,25%	9,00%
> 8,00%	0,00%	9,25%

Para garantir o cumprimento das obrigações garantidas, nos termos dos documentos da operação, a fiduciante (em razão de ainda ser a proprietária dos imóveis) e conforme acordado com o Fundo (devedor) no âmbito da operação estruturada, alienou

fiduciariamente à Fiduciária, os imóveis localizados na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, objeto das Matrículas nº 122.553 e 122.554, ambas do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.

Em 19 de dezembro de 2023, os cotistas celebraram o Instrumento Particular de Cessão e Compra e Venda de Cotas e Outras Avenças, em que os cotistas vendem as cotas detidas para o Riza Meyenii Sec FI em Cotas de Fundos de Investimentos Multimercado Crédito Privado. Na operação, os vendedores se obrigaram a pagar integralmente todas as parcelas vincendas do Compromisso de Compra e Venda ("CCV").

Em 28 de dezembro de 2023, o fundo assinou o 1 o Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão e Compra e Venda de Cotas e Outras Avenças para ajustar as condições da obrigação de pagamento das parcelas do CCV e atualizar a quantidade de cotas negociadas.

Durante o exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, foi registrada no resultado do Fundo, despesas com juros financeiros no montante de R$ 3.116, tendo sido pago parcelas de juros e principal que totalizam R$ 8.875, sendo que o saldo bem como a movimentação estão apresentados abaixo:

	Exercício findo em 31/12/2023
Saldo inicial da dívida no início do exercício	32.428
(+) Juros incorrido no exercício	3.116
(-) Baixa de obrigação por operações de compra a prazo	(26.669)
(-) Amortizações pagos no exercício	(6.185)
(-) Juros pagos no exercício	(2.690)
(=) Saldo final da dívida no final do exercício	**-**

Em 06 de fevereiro de 2024, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da 278ª emissão, 1º e 2ª série da True Securitizadora S.A., com lastro decorrente de fluxos de caixa futuro de locação por um prazo total de 240 meses com vencimento em janeiro de 2034, conforme instrumento particular de cessão de créditos, constituição de garantias e outras avenças ("CCI").

Os créditos imobiliários decorrentes da contraprestação e retorno pelos investimentos da emissora na aquisição do Imóvel, e sua locação à locatária, de modo que a locatária deverá pagar à emissora o aluguel, incluindo todos os seus acessórios, tais como correção monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários (inclusive sucumbenciais), garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no contrato lastro, sendo 100% (cem por cento) dos direitos de crédito

decorrentes do pagamento ao locador, do contrato lastro, objeto da escritura de emissão de CCI, equivalentes ao valor integral do prazo da locação.

Os créditos imobiliários representados pelas CCI totalizaram, em conjunto, o montante inicial de R$ 89.314, cujas principais características estão listadas a seguir:

- Valor do principal: R$ 89.314;
- Data de vencimento: 15 de janeiro de 2044;
- Remuneração: IPCA; e
- Instituição custodiante: Oliveira Trust distribuidora de Títulos Valores Mobiliários S.A

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

	31/12/2024
Obrigações por securitizações de recebíveis (circulante)	4.806
Obrigações por securitizações de recebíveis (não circulante)	86.501
Total	**91.307**

Durante o exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, foi registrada no resultado do Fundo, despesas com juros financeiros no montante de R$ 8.418, tendo sido pago parcelas de juros e principal que totalizam R$ 6.425, sendo que o saldo bem como a movimentação estão apresentados abaixo:

	Exercício findo em 31/12/2024
Saldo inicial da dívida no início do exercício	-
(+) obrigação por securitização contraída no exercício	89.314
(+) Juros incorrido no exercício	8.418
(-) Juros pagos no exercício	(6.425)
(=) Saldo final da dívida no final do exercício	**91.307**

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo, conforme regulamento.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

9. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da administradora, da gestora e do consultor imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a administradora, a gestora e o consultor imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

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

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

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

(iii) **Riscos de liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo foram distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderiam ter cedido suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(iv) **Risco de a Fundo ser genérico** - O Fundo não possui ou tem como objeto investir em um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Comitê de Investimentos poderá não encontrar Ativos Imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe.
(v) Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª emissão do Fundo, o Escriturador rateará entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(vi) **Risco tributário** – De acordo com a Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei 9.779, para que os fundos de investimento imobiliário possam ser isentos de tributação sobre a sua receita operacional, devem (i) distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) não aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele

ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo, nem ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do Artigo 2º da Lei nº 9.779, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais admitidas a negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

(viii) **Risco de concentração da carteira da Fundo** – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis- Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros Imóveis-Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Imóveis-Alvo pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Imóveis-Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à

demanda existente pela locação ou arrendamento dos Imóveis-Alvo, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos Imóveis-Alvo a serem adquiridos, preferencialmente Imóveis-Alvo comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

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

(x) **Risco relativo às novas emissões** - Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. A ausência do Cotista na subscrição de novas Cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo ensejará a diluição de sua participação no Fundo.

(xi) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração e/ou comercialização de Imóveis- Alvo, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação o Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis-Alvo que considere adequadas.

(xii) **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xiii) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o

montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no Artigo nº 19 da Lei nº 8.245, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo.

(xiv) **Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica de Imóveis- Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. (xv) Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xvi) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

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

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

(xix) **Risco de atraso das obras dos Imóveis-Alvo** - Tendo em vista que os Imóveis- Alvo poderão encontrar-se em fase de construção, caso ocorram atrasos e/ou interrupção nas respectivas obras, por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o cronograma das obras, o prazo estimado para início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas aos Imóveis-Alvo poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo, independente das multas contratuais e legais aplicáveis aos vendedores dos Imóveis-Alvo.

(xx) **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

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

(xxii) **Risco decorrente das operações no mercado de derivativos** - A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas. Este fundo de investimento utiliza

estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas.

(xxiii) **Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM**: As ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários que venham a ser realizadas nos termos da Resolução CVM 160 estarão sujeitas ao rito de registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Distribuidor não serão objeto de análise prévia pela referida autarquia federal.

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

10. Emissão, subscrição, integralização, resgate, taxas de ingresso e saída e amortizações de cotas

Emissão

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

O Fundo somente pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve emissão de novas cotas (Em 31 de dezembro de 2023 houve emissão de 931,000 cotas, representado por R$ 931).

Subscrição e integralização

Nas cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da data da 1ª integralização de cotas, deve ser utilizado o valor da cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados à administradora após as 16h00, será utilizado o valor da cota do dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Em 16 de dezembro de 2014, ocorreu a primeira emissão e oferta pública com esforços restritos de colocação, sob a forma nominativa e escritural, no valor de até R$ 15.000.

Resgates de cotas

Não haverá resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

Taxa de ingresso e saídas

Não são cobradas taxa de ingresso e/ou taxa de saída no Fundo.

Amortizações de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo amortizou cotas no montante de R$ 89.050.

O Fundo não realizou amortização de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

11. Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo, paga à administradora uma taxa de administração, no valor mínimo mensal de R$ 10, a ser atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A taxa de administração deve ser paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 2º dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, sendo que o primeiro pagamento deve ocorrer no 2º dia útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de cotas.

Na hipótese de o Fundo vir a adquirir 2 (dois) ou mais imóveis-alvo, deverá ser acrescido ao valor da taxa de administração o valor de R$ 2 por imóvel-alvo.
No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve despesa de taxa de administração e gestão no montante de R$ 202 (R$ 196 em 31 de dezembro de 2023). O Fundo possuía a pagar o montante de R$ 18 (R$ 17 em 31 de dezembro de 2023).

Taxa de performance

Não é devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

12. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 45.248,786637 cotas escriturais e nominativas, subscritas e totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário era de R$ 855,371287 (45.248,786637 cotas a R$ 2.736,199 em 2023).

13. Distribuição de rendimentos

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não houve distribuição de rendimentos aos cotistas, visto que a receita de aluguel é consumida no pagamento das obrigações.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Lucro contábil apurados no exercício segundo o regime de competência	3.944	89.741
Ajuste valor justo propriedades para investimentos	(5.094)	(59.470)
(-) Receitas por competência e não transitada pelo caixa do FII	(653)	(27.317)
(+) Despesas por competência e não transitada pelo caixa do FII	26	44
(+) Receitas registradas por competência em exercício anterior e realizada financeiramente no exercício corrente	662	662
(-) Despesas registradas por competência em exercício anterior e realizada financeiramente no exercício corrente	(44)	(75)
(-) Despesas por competência de juros e atualização monetária com captação de recursos não transitada pelo caixa do FII	8.418	155
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**7.259**	**3.740**
Rendimentos apropriados	**7.259**	**3.740**

Devido a obrigação com a aquisição de imóveis a prazo existente no decorrer do exercício, o qual comprometia o fluxo dos recursos dos aluguéis recebidos, em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 a Administração deliberou pela não distribuição do lucro caixa.

14. Evolução do valor da cota e rentabilidade

	31/12/2024	31/12/2023
Rentabilidade da Fundo %	68,74%	207,48%
Patrimônio líquido médio R$/mil	45.522	R$ 43.142

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

15. Despesas administrativas

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

Encargos do fundo	31/12/2024		31/12/2023	
	R$ (mil)	% PL Médio	R$ (mil)	% PL Médio
Taxa de administração e gestão	(202)	(0,44%)	(196)	(0,45%)
Despesas de estruturação de recebíveis imobiliários	(5)	(0,01%)	(1.313)	(3,04%)
Despesas de auditoria e custódia	(15)	(0,03%)	(24)	(0,06%)
Despesas de consultorias	(56)	(0,12%)	(21)	(0,05%)
Taxa de fiscalização da CVM	(38)	(0,08%)	(10)	(0,02%)
Outras despesas administrativas	(208)	(0,46%)	(3)	(0,01%)
Soma	**(524)**	**(1,14%)**	**(1.567)**	**(3,63%)**

O patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 é de R$ 45.522 (R$ 43.142 em 31 de dezembro de 2023).

16. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20%, exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cem cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do

Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Sobre a carteira da Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

18. Transações com parte relacionada

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 o Fundo apresenta os seguintes saldos com partes relacionadas.

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração e gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	**202**	**196**

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração e gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	**18**	**17**

19. Custódia e tesouraria

A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo é exercida diretamente pela administradora, o qual presta ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

20. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativa ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência dos auditores independentes, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, os auditores não devem auditar os seus próprios trabalhos, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Alterações estatutárias

Em 18 de outubro de 2024 por meio da assembleia geral de cotistas foi aprovado a adaptação integral do regulamento do Fundo (“Regulamento”) à Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.

Em 18 de abril de 2024 por meio da assembleia geral de cotistas foi aprovado as Demonstrações Financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

Em 15 de fevereiro de 2024 por meio da assembleia geral de cotistas foi aprovado a amortização de cotas do Fundo, equivalente ao valor de R$ 89.050, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo, mediante disponibilidade de caixa do Fundo, os quais serão creditados ao cotista até 19 de fevereiro de 2024.

Em 30 de janeiro de 2024 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, foi aprovado os seguintes assuntos:

(i) a autorização para a cessão da totalidade (a) dos valores de aluguéis da locação do Imóvel; e (b) todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pela devedora em decorrência do contrato de locação, incluindo todos os seus acessórios e garantias, tais como multas, encargos moratórios, atualização monetária, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada do respectivo instrumento (“Recebíveis Imobiliários”) decorrentes do contrato de locação, devidos pela devedora no período de 240 (duzentos e quarenta) meses, com início na data de início pagamento créditos imobiliários e término em janeiro de 2044, equivalentes, na presente data, a R$157.159 os quais serão vinculados à CCI;
(ii) autorização expressa para que o Fundo, representado por seu Administrador, pratique todos os atos, bem como tome todas as providências e adote todas as medidas necessárias para a realização da 278ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da True Securitizadora S.A., lastreados nos

Recebíveis Imobiliários, os quais serão vinculados pelo Fundo em 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral emitida nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural" ("CCI"), cujo valor de cessão corresponde R$ 89.314.

Em 21 de dezembro de 2023 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, foi aprovado os seguintes assuntos:

(i) Autorizar o Fundo conceder desconto em 10% do aluguel, em favor do Direcional Engenharia S/A, nos termos do contrato de locação, bem como a prorrogação do prazo contratual do referido contrato de locação em 84 meses, totalizando 10 anos de locação a parte da data da AGC;
(ii) alteração de gestora, determinando que a Riza Gestora de Recursos Ltda., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-04, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 15.385, de 15 de dezembro de 2016 ("Riza"), passe a exercer as atividades de gestão de carteira.

Em 19 de maio de 2023 por meio do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento houve a atualização do endereço do Administrador e do Gestor do Fundo.

Em 05 de maio de 2023 por meio da assembleia geral ordinária de cotistas ficou aprovado as demonstrações financeiras do fundo referentes dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2022.

23. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

31 de dezembro de 2024	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	241	-	241
Propriedades para investimento	-	-	128.272	128.272
Total do ativo	**-**	**241**	**128.272**	**128.513**

31 de dezembro de 2023	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	12	-	12
Propriedades para investimento	-	-	123.178	123.178
Total do ativo	**-**	**12**	**123.178**	**123.190**

24. Outros Assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08.

Em 18 de outubro de 2024, os cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, aprovaram a adaptação do Fundo, de modo que passou a ser regido nos termos

da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2023.

25. Eventos subsequentes

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

*** * * * ***

Robson Christian H. Dos Reis	**Marcelo Vieira Francisco**
CRC 1SP214011	Diretor Responsável