Azurita Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ 43.671.358-0001-59)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024.

Azurita Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:
Cotistas e Administradora do
Azurita Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Azurita Fundo de Investimento Imobiliário** 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.

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 e sua Administradora, 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.

Investimento em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 05 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía R$ 36.949 mil em propriedade para investimento (100,28% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 03.

Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, com a equipe de auditoria e com o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem: (i) verificação dos documentos das propriedades para investimento: matricula atualizada e escritura do imóvel; (ii) na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; (iii) análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; e (iv) na avaliação da objetividade e competência da Administradora do Fundo, bem como do prestador de serviço responsável pela elaboração do material utilizado para mensuração do valor justo. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos 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 do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a 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.
- 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 a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados 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 à administração do Fundo, 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, 20 de março de 2025.



Roberto Henrique Santini
Contador CRC 1SP-247.963/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

AZURITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ (MF): 43.671.358/0001-59
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em Milhares de Reais - R$

ATIVO	Em:	31/12/24	%PL	31/12/23	%PL
CIRCULANTE		**5**	**0,01**		
Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária (Nota 4)		**1**	**-**	**-**	**-**
Fundos de investimento		1	-	-	-
Outros valores a receber		**4**	**0,01**	**-**	**-**
Despesas antecipadas		4	0,01	-	-
NÃO CIRCULANTE		**36.949**	**100,28**	**42.548**	**100,03**
Propriedades para investimento - (Nota 5)		**36.949**	**100,28**	**42.548**	**100,03**
Imóveis acabados		39.660	107,64	39.660	93,24
Ajuste ao valor justo		(2.711)	(7,36)	2.888	6,79
TOTAL DO ATIVO		**36.954**	**100,29**	**42.548**	**100,03**
PASSIVO					
CIRCULANTE		**108**	**0,29**	**12**	**0,03**
Encargos a Pagar		**108**	**0,29**	**12**	**0,03**
Taxa de administração		108	0,29	12	0,03
TOTAL DO PASSIVO		**108**	**0,29**	**12**	**0,03**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**36.846**	**100,00**	**42.536**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**36.954**	**100,29**	**42.548**	**100,03**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AZURITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ (MF): 43.671.358/0001-59
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais - R$

Exercício findo:	**31/12/24**	**31/12/23**
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Propriedades para Investimento (Nota 5)		
Ajuste ao valor justo	(5.599)	2.888
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	**(5.599)**	**2.888**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	**(5.599)**	**2.888**
Outros Ativos Financeiros	**1**	**33**
Resultado com cotas de fundos	1	33
Despesas (Nota 13)	**(689)**	**(509)**
Despesas com taxa de administração (Nota 11)	(132)	(140)
Despesas com auditoria e custódia	(25)	(5)
Despesas de serviços técnicos	(33)	(18)
Despesas tributárias	(19)	-
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(2)	(2)
Taxa de fiscalização da CVM	(10)	(9)
Despesas com condomínio dos imóveis (Nota 13)	(468)	(335)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	**(6.287)**	**2.412**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AZURITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ (MF): 43.671.358/0001-59
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	20.860	(11)	20.849
Integralização de cotas no exercício (Nota 7)	19.275	-	19.275
Resultado líquido do exercício	-	2.412	2.412
Saldos em 31 de dezembro de 2023	40.135	2.401	42.536
Integralização de cotas no exercício (Nota 7)	597	-	597
Resultado líquido do exercício	-	(6.287)	(6.287)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	40.732	(3.886)	36.846

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AZURITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ (MF): 43.671.358/0001-59
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (Método Indireto)

Valores em Milhares de Reais

Exercício findo:	**31/12/24**	**31/12/23**
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado Líquido do Exercício	(6.287)	2.412
Ajustes para conciliar o fluxo de caixa com o resultado	5.599	(2.888)
Ajuste a Valor Justo das Propriedades de Investimento	5.599	(2.888)
Resultado líquido ajustado	**(688)**	**(476)**
Variações em Ativos e Passivos	91	3
Redução (Aumento) em Tits. e Vals. Mobiliários	(1)	-
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas	(4)	-
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora	96	3
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**(597)**	**(473)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de Propriedades para Investimento	-	(19.707)
Caixa Líquido aplicado nas Atividades de Investimento	**-**	**(19.707)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	597	19.275
Caixa Líquido gerado pelas Atividades de Financiamento	**597**	**19.275**
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**-**	**(905)**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	-	905
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	-	-

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Azurita Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento e seus anexos, pela Lei nº 8.668/93 e pela Resolução CVM nº 175/22 parte geral e seu Anexo Normativo III, sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo foi constituído em 21 de setembro de 2021 e iniciou suas atividades em 09 de dezembro de 2022.

O Fundo contará com uma única classe de Cotas, cujas características encontram-se descritas no Anexo I em seu Regulamento.

O Fundo é constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, deste Regulamento.

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento do Patrimônio Líquido na exploração comercial, mediante locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras formas de exploração dos direitos reais de imóveis em geral, incluindo, mas não se restringindo a lajes e conjuntos comerciais, galpões, centros logísticos, lojas, centros comerciais e shopping centers ("Imóveis"), assim como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda dos Imóveis. A obtenção de renda e de ganho de capital pode se dar por meio da titularidade direta dos Imóveis ou indiretamente por meio da titularidade de cotas e/ou de ações de sociedades de propósito específico detentoras de direitos reais sobre os Imóveis ("SPEs Imobiliárias" e, em conjunto com os Imóveis, os "Ativos Imobiliários").

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1° de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11. Em conformidade com essa instrução é vedada a apresentação de períodos comparativos no primeiro exercício de sua adoção.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a resolução da CVM nº 175/22.

As demonstrações financeiras apresentadas referentes do exercício findo de 31 de dezembro de 2024, foram aprovadas pela Administradora em 20 de março de 2025.

3. Resumo das principais práticas contábeis

a. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda utilizada para contabilização das operações, e apresentação das demonstrações financeiras é o Real – (R$). Todo ativo e passivo que venha a ser calculado em moeda estrangeira sofrerá a conversão para Real para efeito de contabilização.

b. Estimativas contábeis

Todo ajuste decorrente de mudança de estimativa contábil nos saldos de ativo e passivo, decorrem de avaliação da situação atual e das obrigações e dos benefícios futuros esperados associados aos ativos e passivos, as alterações nas estimativas contábeis que eventualmente podem ocorrer no Fundo, são decorrentes de novas informações, e, portanto, não se trata de retificação de erros.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Correspondem aos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins.

O Fundo considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

d. Títulos e valores mobiliários

Estão representados por títulos e valores mobiliários, as cotas de fundos de investimento referenciado pelo valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço, bem como Cotas de Sociedade registradas pelo custo de aquisição.

e. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

f. Outros ativos e passivos circulantes (circulante e não circulante)

A 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 competências e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

g. Apuração do resultado

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

4. Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2024 saldo com títulos e valores mobiliários:

			31/12/2024
Cotas de Fundos de Investimento	**Qtd**	**Valor contábil**	**Vencimento**
Cotas de fundo em renda fixa			
MAM ZC Tesouro Selic FI Renda Fixa Di Soberano (i)	570	1	Sem vencimento

5. Ativos de natureza imobiliária - Propriedades para investimento

Em escritura de compra e venda do dia 22 de março 2023 pelo 14º Tabelião de Notas foram deliberados:

Pela presente escritura e na melhor forma de direito, vendem, como de fato vendido tem, a compradora, o imóvel abaixo descritos, pelo preço de R$ 3.390.

Studio nº 609 – Matrícula: 203.670 – Localizado no 6º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 26,550m2 de área privativa total e área comum de 23,920m2, sendo 9,900m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Studio nº 610 – Matrícula: 203.671 - Localizado no 6º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 26,550m2 de área privativa total e área comum de 23,920m2, sendo 9,900m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Studio nº 611 – Matrícula: 203.672 - Localizado no 6º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 26,550m2 de área privativa total e área comum de 23,920m2, sendo 9,900m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Em escritura de compra e venda do dia 22 de março 2023 pelo 15º Cartório de Notas foram deliberados:

Pela presente escritura e na melhor forma de direito, vendem, como de fato vendido tem, a compradora, o imóvel abaixo descritos, pelo preço de R$ 4.000, correspondendo R$ 1.000 a cada imóveis, que a vendedora confessa e declara haver recebido do comprador, neste ato.

Studio nº 507 – Matrícula: 203.647 - Localizado no 5º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 26,550m2 de área privativa total e área comum de 23,920m2, sendo 9,900m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Studio nº 508 – Matrícula: 203.648 - Localizado no 5º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 26,550m2 de área privativa total e área comum de 23,920m2, sendo 9,900m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Studio nº 713 – Matrícula: 203.695 - Localizado no 7º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 26,550m2 de área privativa total e área comum de 23,920m2, sendo 9,900m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Studio nº 714 – Matrícula: 203.696 - Localizado no 7º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 26,550m2 de área privativa total e área comum de 23,920m2, sendo 9,900m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Em escritura de compra e venda do dia 12 de dezembro 2022 pelo 23º Cartório de Notas foram deliberados:

Pela presente escritura e na melhor forma de direito, vendem, como de fato vendido tem, a compradora, o imóvel abaixo descritos, pelo preço de R$ 3.765, correspondendo R$ 471 a cada imóveis, que a vendedora confessa e declara haver recebido do comprador, neste ato.

Studio nº 501 – Matrícula: 203.641 - Localizado no 5º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 27,550m2 de área privativa total e área comum de 24,378m2, sendo 9,900m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Studio nº 502 – Matrícula: 203.642 - Localizado no 5º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 27,550m2 de área privativa total e área comum de 24,378m2, sendo 9,900m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Studio nº 503 – Matrícula: 203.643 - Localizado no 5º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 27,550m2 de área privativa total e área comum de 24,378m2, sendo 9,900m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Studio nº 504 – Matrícula: 203.644 - Localizado no 5º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 28,140 m2 de área privativa total e área comum de 24,636m2, sendo 9,900m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Studio nº 505 – Matrícula: 203.645 - Localizado no 5º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 28,140m2 de área privativa total e área comum de 24,636m2, sendo 9,900m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Studio nº 506 – Matrícula: 203.646 - Localizado no 5º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 26,550m2 de área privativa total e área comum de 23,920m2, sendo 9,900m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Studio nº 517 – Matrícula: 203.657 - Localizado no 5º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 27,470 m2 de área privativa total e área comum de 24,333m2, sendo 9,900m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Studio nº 518 – Matrícula: 203.658 - Localizado no 5º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 26,550 m2 de área privativa total e área comum de 23,920 m2, sendo 9,900m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Em escritura de compra e venda do dia 12 de dezembro 2022 pelo 23º Cartório de Notas foram deliberados:

Pela presente escritura e na melhor forma de direito, vendem, como de fato vendido tem, a compradora, o imóvel abaixo descritos, pelo preço de R$ 1.101.

Sendo 30% no ato da assinatura, R$ 330 e 70% do valor R$ 771 até o dia 22 de dezembro de 2022.

Studio nº 519 – Matrícula: 203.659 - Localizado no 5º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 26,550 m2 de área privativa total e área comum de 23,920 m2, sendo 9,900m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Em escritura de compra e venda do dia 18 de abril 2023 pelo 23º Cartório de Notas foram deliberados:

Pela presente escritura e na melhor forma de direito, vendem, como de fato vendido tem, a compradora, o imóvel abaixo descritos, pelo preço de R$ 10.084.

Sendo 30% no dia 12 de dezembro de 2022 no valor de, R$ 3.025 e 70% do valor R$ 7.059 até o dia 22 de dezembro de 2022.

Studio nº 520 – Matrícula: 203.660 - Localizado no 5º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 26,550 m2 de área privativa total e área comum de 23,920 m2, sendo 9,900m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Studio nº 604 – Matrícula: 203.665 - Localizado no 6º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 28,140 m2 de área privativa total e área comum de 24,636 m2, sendo 9,900 m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Studio nº 605 – Matrícula: 203.666 - Localizado no 6º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 28,140 m2 de área privativa total e área comum de 24,636 m2, sendo 9,900 m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Studio nº 606 – Matrícula: 203.667 - Localizado no 6º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 26,550 m2 de área privativa total e área comum de 23,920 m2, sendo 9,900 m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Studio nº 715 – Matrícula: 203.697 - Localizado no 7º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 26,550 m2 de área privativa total e área comum de 23,920 m2, sendo 9,900 m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Studio nº 716 – Matrícula: 203.698 - Localizado no 7º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 27,470 m2 de área privativa total e área comum de 24,333 m2, sendo 9,900 m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Studio nº 717 – Matrícula: 203.699 - Localizado no 7º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 27,470 m2 de área privativa total e área comum de 24,333 m2, sendo 9,900 m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Studio nº 718 – Matrícula: 203.700 - Localizado no 7º pavimento do Sub condomínio 03 – "Studios", Torre 02, integrantes do Condomínio Pedroso Alvarenga, com acesso pelo nº 704 da Rua Pedroso de Alvarenga, nº 14 e 20 da Rua Galeano de Revoredo, nº 81 da Rua Tapinas e nº 71 da Rua Anacetuba, possuindo 26,550 m2 de área privativa total e área comum de 23,920 m2, sendo 9,900 m2 correspondente a uma vaga de garagem indeterminada.

Relação analítica e movimentação das propriedades para investimento.

Imóvel	Valor 31.12.2022	Custo com ITBI	Custos inclusos	Ajuste ao valor justo 2023	Valor em 31.12.2023	Ajuste ao valor justo 2024	Valor em 31.12.2024
Studio Nº 501	1.026	29	36	254	1.345	80	1.425
Studio Nº 502	995	28	11	255	1.289	80	1.369
Studio Nº 503	1.038	30	11	262	1.341	80	1.421
Studio Nº 504	1.048	30	11	252	1.341	80	1.421
Studio Nº 505	999	28	11	301	1.339	80	1.419
Studio Nº 506	996	28	11	244	1.279	80	1.359
Studio Nº 507	1.000	30	6	240	1.276	80	1.356
Studio Nº 508	1.000	30	6	240	1.276	80	1.356
Studio Nº 517	1.048	30	11	232	1.321	80	1.401
Studio Nº 518	1.007	29	11	233	1.280	80	1.360
Studio Nº 519	1.163	33	15	77	1.288	80	1.368
Studio Nº 520	1.316	38	36	(76)	1.314	80	1.394
Studio Nº 604	1.368	39	12	(68)	1.351	80	1.431
Studio Nº 605	1.305	37	12	(5)	1.349	80	1.429
Studio Nº 606	1.301	37	11	(61)	1.288	80	1.368
Studio Nº 713	1.000	30	6	240	1.276	80	1.356
Studio Nº 714	1.000	30	6	240	1.276	80	1.356
Studio Nº 715	1.301	37	11	(61)	1.288	80	1.368
Studio Nº 716	1.356	39	12	(76)	1.331	80	1.411
Studio Nº 717	1.369	39	12	(89)	1.331	80	1.411
Studio Nº 718	1.316	37	11	(76)	1.288	80	1.368
Studio Nº 609	1.130	34	10	110	1.284	80	1.364
Studio Nº 610	1.130	34	10	110	1.284	80	1.364
Studio Nº 611	1.130	34	10	110	1.284	80	1.364
Matrícula 66.959 (i)	10.589	317	23	-	10.929	(7.519)	3.410
Taxa corretagem	-	-	300	-	300	-	300
Totais	**37.931**	**1.107**	**622**	**2.888**	**42.548**	**(5.599)**	**36.949**

Para os studios, no exercício de 31 de dezembro de 2024, em virtude da conclusão das obras, o Fundo solicitou à Amaral D'avila, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinando seu valor justo para venda visando a suportar decisões gerenciais, os imóveis foram avaliados pelos montantes acima apresentados.

Empresa avaliadora

A Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações foi fundada em abril de 1.990, pelos Engenheiros Celso de Sampaio Amaral Neto e João Freire d'Avila Neto. Ao longo de 32 anos de atuação, a Amaral d'Avila atingiu uma marca expressiva de 40 mil laudos, estudos e pareceres elaborados por todo o Brasil e América do Sul.

Método do valor justo

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pela seguinte metodologia:

Metodologia
Método comparativo direto de dados de mercado

Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.

(i) Imóvel – Casa

Pelo presente instrumento particular de promessa de venda e compra de imóvel firmado em 20 de março de 2023 foi deliberado o seguinte:

Matrícula: nº 66.959 – Prédio residencial e respectivo terreno situado na Rua Galeno Revoredo, nº 19, antiga Rua dos Sapateiros, outrora Travessa Pedroso Alvarenga, no bairro do Itaim, 28ª Subdistrito – Jardim Paulista.

Pelo seguinte imóvel o Fundo realizou o pagamento do montante de R$ 10.929.

Para o imóvel, no exercício de 31 de dezembro de 2024, o Fundo solicitou à Amaral D'avila, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinando seu valor justo para venda visando a suportar decisões gerenciais, o imóvel foi avaliado pelo montante de R$ 3.410.

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pela seguinte metodologia:

Metodologia
Método involutivo

De acordo com o item 9.5. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), temos: "O método involutivo deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto. Trata-se de um critério indireto de valoração que indica a viabilidade de incorporação de uma gleba ou terreno de grandes dimensões para transformá-los em outro empreendimento."

6. Instrumentos financeiros derivativos

Podem realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

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

7. Cotas do Fundo

Emissão de cotas

Em caso de nova emissão de Cotas, poderá ser estabelecido, conforme orientação e recomendação do Gestor, e após verificada pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, período durante o qual as referidas Cotas, objeto da referida emissão, não darão direito à distribuição dos rendimentos, nos termos da Cláusula 2.2.3, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à referida emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e de amortizações. Referido período não poderá ser superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão de Cotas.

Sem prejuízo do estabelecido na Cláusula 2.2.2, os rendimentos obtidos em razão da aplicação das importâncias recebidas na integralização das Cotas da nova emissão, nos termos da Resolução CVM nº 175, serão atribuídos aos titulares das Cotas da nova emissão conforme o estabelecido nos documentos da Oferta das Cotas da nova emissão.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que o somatório dessas novas emissões não exceda o montante máximo de R$ 100.000.

Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas, objeto da Oferta, deverá ser fixado tendo-se em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, admitindo-se a aplicação de prêmio ou de desconto sobre tal valor. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, o Administrador deverá, conforme recomendação do Gestor, escolher o critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

No exercício de 31 de dezembro de 2024 foram emitidas 573,675376 (19.379,746798 em 2023) cotas no monte de R$ 597 (R$ 19.275 em 2023).

Amortização e resgate de cotas

Sempre que houver desinvestimentos e/ou cessão de recebíveis, as Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador, conforme orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

A amortização parcial das Cotas implicará manutenção da quantidade de Cotas existentes, com a consequente redução do valor das Cotas, na proporção da diminuição do Patrimônio Líquido do Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

No exercício de 31 de dezembro de 2024 e 2023 não foram realizados resgates de cotas.

Nos exercícios de 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

8. Política de distribuição de resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no artigo 10, parágrafo único da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC nº 1/14, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurados conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Conforme disposto no artigo 12, I da Lei nº 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucros Semestrais auferidos para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição dos Lucros Semestrais, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado, não distribuído como antecipação até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento) previsto na Cláusula 8.1, será pago até o 10º (décimo) Dia Útil dos meses de março e setembro ou terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, com base em recomendação do Gestor.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve distribuição de resultados, em virtude de que o Fundo não apurou lucro caixa.

9. Rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil, o patrimônio líquido médio mensal, as rentabilidades mensais e acumuladas no exercício estão apresentadas da seguinte forma em 31 de dezembro de 2024:

		Rentabilidade em % Fundo
Data	Valor da Cota	Acumulada
29/12/23	1.056,657533	5,80%
31/12/24	902,451552	(14,59%)

Valor da cota apurados com base na cota do último dia útil de cada mês.

10. Serviços prestados ao Fundo

O Fundo é administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliáros Ltda., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-67, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 02/10/1995.

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração das cotas do Fundo serão prestados pela Administradora, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

11. Remuneração dos prestadores de serviços

Taxa de administração

Pelos serviços de administração, distribuição e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o Administrador receberá uma Taxa de Administração equivalente à 0,09% (nove décimos) do patrimônio do Fundo, que será calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), e será provisionada por Dia Útil e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas assegurado um valor mínimo mensal de R$ 5, o qual será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi provisionada a título de taxa administração o montante de R$ 132 (R$ 140 em 2023).

Taxa de gestão

Pelos serviços de gestão da Carteira, a Gestora receberá remuneração equivalente a 0,15% (quinze centésimos) mínima mensal de R$ 6, que será calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), e será provisionada por Dia Útil e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, o qual será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foi provisionada a título de taxa gestão.

Taxa de custódia

Pelos serviços de custódia do Fundo, receberá remuneração equivalente ao valor fixo de R$ 1, sendo que este valor será atualizado pelo Índice Geral de Produtos ao Mercado-IPGM, divulgado pela Faculdade Getúlio Vargas-FGV, a cada 12 (doze) meses, contados do início de funcionamento do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foi provisionada a título de taxa custódia.

A Administradora e o Gestor podem estabelecer que parcelas de Taxa de Administração e da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme aplicável.

12. Política de divulgação de informações

As informações obrigatórias são divulgadas nos sites da CVM, B3 – S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e da administradora e estão à disposição dos cotistas na sede desta.

13. Encargos Debitados ao Fundo

	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO	**42.415**		**32.097**	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	**(689)**	**(1,61%)**	**(509)**	**(1,60%)**
Despesas com taxa de administradora	(132)	(0,31%)	(140)	(0,44%)
Despesas com auditoria e custódia	(25)	(0,06%)	(5)	(0,02%)
Despesas de serviços técnicos	(33)	(0,08%)	(18)	(0,06%)
Despesas tributárias	(19)	(0,04%)	-	0,00%
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(2)	0,00%	(2)	(0,01%)
Taxa de fiscalização da CVM	(10)	(0,02%)	(9)	(0,03%)
Despesas com condomínio dos imóveis	(468)	(1,10%)	(335)	(1,04%)
TOTAL DAS DESPESAS	**(689)**	**(1,61%)**	**(509)**	**(1,60%)**

14. Fatores de risco

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo. Não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador na implantação da Política de Investimento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, a riscos de crédito de modo geral, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como a riscos relacionados aos ativos e às aplicações integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou os demais prestadores de serviços do Fundo, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

As aplicações no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

15. Tributação

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

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

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

16. Demandas judiciais

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

17. Prestação de outros serviços e políticas de independência do auditor

De acordo com a Instrução CVM 162/22, o administrador não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto aos Auditores responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possuía saldo em conta de depósito junto a Administradora, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas nº10 e nº11, além disso o Fundo possuía saldo a pagar referente a taxa de administração no montante de R$ 108 (R$ 12 em 2023).

18. Deliberações em Assembleia

Conforme Instrumento Particular de Segunda Alteração ao Regulamento do Fundo realizado em 12 de dezembro de 2024, resolvem:

Nos termos do artigo 52, I e do artigo 135 da Parte Geral da Resolução 175, ALTERAR o Regulamento do Fundo, adaptando este nos termos da Resolução da Resolução 175, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, ratificando que o Fundo terá as seguintes características, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo:

a. o Fundo é constituído com classe única de cotas, em regime fechado (“Classe”);
b. as cotas da Classe são destinadas exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos na Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM nºs 162/22 e 179/23;

(ii) Reformular o teor do regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar na forma anexa ao presente instrumento, contemplando a consolidação das alterações referidas acima, bem como as seguintes, sem se limitar:

a. forma de comunicação que será utilizada pelo administrador, em conformidade com o disposto no art. 12 da RCVM 175;
b. segregação de taxas de administração, gestão e custódia, o qual não sofrerão ajustes de valores e sim somente a segregação conforme exigência legal:

- Taxa de Administração: o valor fixo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais).
- Taxa de Gestão: o valor fixo mensal de R$ 6.000,00 (seis mil reais).
- Taxa de Custódia: R$ 1.000,00 (mil reais)

c. adaptação redacional sobre a nova estrutura de Fundo e Classe;
d. adaptação da lista de encargos do fundo, em linha com a Resolução 175;
e. demais adaptações a Resolução CVM 175 no que for aplicável.

Outras Informações

IN CVM 175

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, e as alterações trazidas pela Resolução 181 de 28 de março de 2023, 184 de 31 de maio de 2023, 187 de 27 de setembro de 2023, 200 de 12 de março de 2024, 206 de 04 de julho de 2024 e 214 de 30 de setembro de 2024 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos.

A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº472/08 e entrará em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

19. Eventos subsequentes

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

TRUSTEE DTVM LTDA	**IGNIS CONTÁBIL LTDA**
Artur Martins De Figueiredo	**Fernando Quiqueto de Lima**
Diretor responsável	**Contador CRC-1SP 270.574/O-6**